



Stadt Schwedt/Oder Ortsteil Schönermark

Begründung gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplans Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 2 in der Gemarkung Schönermark



Verfahrensstand:
Beteiligung gemäß § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB
Arbeitsstand: 16.02.2024

Impressum

Auftraggeber:
(Planungsbegünstigter)

Teut Windprojekte GmbH
Vielitzer Weg 12,
16635 Lindow / Mark

Stadt Schwedt/Oder:

Stadtentwicklung und Bauaufsicht
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12,
16303 Schwedt/Oder

Planverfasser:

GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 92 37 21 0
Fax: 030 / 92 37 21 11
buero-berlin@gku-se.de

Bearbeiter:

Sören Klünder
Robert ter Bogt
Hartmut Röder

Grünordnerischer Fachbeitrag /
Umweltbericht

planthing GbR – Büro für Landschaftsplanung
Pritzwalker Straße 7,
16909 Wittstock

Tel.: 03394 / 40 59 424
Fax: 03394 / 40 59 426

Bearbeiterin:

Frauke Hoffmann
Vivien Müller

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. BEGRÜNDUNG	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.1 Geltungsbereich	6
2.2 Bestand	6
2.2.1 Erschließung	6
2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen	7
2.2.4 Altlasten	7
2.2.5 Ökologie / Freiflächen	7
2.2.6 Denkmalschutz / Bodendenkmale	7
2.3 Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
2.3.1 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 (Entwurf 2022)	9
2.3.3 Flächennutzungsplan (2. Änderung, 2015)	10
II. UMWELTBERICHT	11
III. PLANINHALT	12
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	12
2. Wesentlicher Planinhalt	13
2.1 Art der baulichen Nutzung	13
2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
2.5 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen	14
2.6 Nachrichtliche Übernahmen	14
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2. Bauweise	15
3. Überbaubare Grundstücksflächen	16
4. Grünfestsetzungen	16
V. FLÄCHENBILANZ	17
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
VII. VERFAHREN	19
B. RECHTSGRUNDLAGEN	21
Anlagen: Plandokumentzeichnung (Arbeitsstand 16.02.2024)	

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Vorhabenträger plant auf einer Landwirtschaftsfläche im Westen der ehemaligen Gemeinde Mark Landin, heute Stadt Schwedt/Oder, südwestlich der Ortslage Schönermark die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer Nennleistung von ca. 49,1 MWp. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 56,0 ha. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit mehrheitlich landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Region Uckermark-Barnim hat im Jahr 2013 ein umfassendes Konzept für eine nachhaltige Energieversorgung in allen Sektoren entwickelt und veröffentlicht. Ziel des Konzeptes war und ist es, einen Beitrag zur Optimierung und weiteren Steigerung der regionalen Wertschöpfung durch die Energieproduktion vor Ort zu leisten und die Akzeptanz des Ausbaus erneuerbarer Energien zu steigern sowie einen entscheidenden Beitrag zum Erhalt des weltweiten 2°C-Ziels beizusteuern. Die Region Uckermark-Barnim hat somit schon frühzeitig Verantwortung übernommen und versucht seither seine Energieversorgung auf nachhaltige Weise in Einklang mit Kultur, Tourismus und AnwohnerInnen zu bringen.

Die Stadt Schwedt/Oder unterstützt in Einklang mit dem Regionalen Energiekonzept der Region Uckermark-Barnim die Ansiedlungsabsicht als Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung der regionalen Wirtschaft.

Für die Erreichung der Klimaziele ist zusätzlich zu Maßnahmen der Innenentwicklung auch die Inanspruchnahme geeigneter Freiflächen erforderlich. Die Plangebietsflächen sind aufgrund überwiegend niedriger Bodenwerte (im Durchschnitt < 30) und der kurzfristigen Verfügbarkeit für die geplante Entwicklung grundsätzlich geeignet. Im Laufe der Planung wurde der Flächenzuschnitt optimiert und höherwertige Fläche ausgespart. Seitens Landes- und Regionalplanung wurden im Rahmen des Planverfahrens keine Bedenken geäußert und eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Planungszielen festgestellt.

Der im geplanten Photovoltaik-Kraftwerk erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Derzeit gehört der Standort des Vorhabens zum Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als privilegiertes Vorhaben ist nicht möglich. Das Vorhaben entbehrt der Standortgebundenheit, die ein Vorhaben für die Privilegierung gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung besitzen muss.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes nicht auszuschließen ist, ist eine Genehmigung als Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich zudem aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Für das Eintreten der Vergütungspflicht ist gemäß § 48 Abs. 1 EEG ein Bebauungsplan erforderlich, der zumindest auch zu diesem Zweck aufgestellt worden ist. Ohne Bebauungsplan wäre das Vorhaben nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Auf Grundlage des aktuellen Belegungsplanes, welcher die Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten aufzeigt, gilt es den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan zu erstellen. Nach Nutzungsablauf werden die Photovoltaikanlagen außer Betrieb genommen und die Freiflächenanlagen einschließlich aller mit dem Betrieb verbundenen Nebenanlagen sind durch den Anlagenbetreiber rückzubauen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortsteils Schönermark (ehemals Gemeinde Mark Landin) in der Stadt Schwedt, nordwestlich der Schönermarker Straße (L28). Der Geltungsbereich umfasst ca. 47,9 ha.

Im Bereich des Plangebiets wird derzeit ein Flurneuordnungsverfahren durchgeführt. Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Schreiben vom 15.03.2023) darauf hin, die Planung bereits auf Grundlage der mit der vorläufigen Besitzeinweisung zugeteilten Neubestandsflurstücke aufzustellen. Die Neuzuteilung wird nach Abschluss des Verfahrens durch Ausführungsanordnung in das Kataster übergeben.

Es beinhaltet gemäß Neuzuteilung gänzlich die Flurstücke 61, 62 sowie teilweise die Flurstücke 58, 59, 63 und 81 der Flur 2 der Gemarkung Schönermark. Die Plangebietsgrenzen entsprechen lediglich im Westen und Südwesten den Flurstücksgrenzen.

Das Flurstück 60 sowie Teile der Flurstücke 81 und 82 wurden nach der frühzeitigen Beteiligung mittels Grenzkorrektur aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Die Grenzanpassung trägt gleichzeitig den Belangen des Denkmalschutzes (Ausparung eines Bodendenkmals), des Biotopschutzes (Ausparung des geschützten Biotops in Flurstück 60) sowie einer Optimierung des Flächenzuschnitts im Hinblick auf die durchschnittlichen Bodenpunkte (aktuell Gesamtflächendurchschnitt < 30) Rechnung.

Das Relief der Geländeoberkante im Plangebiet gestaltet sich mäßig stark bewegt und variiert zwischen ca. 26 m und ca. 47 m ü NHN (*die Angaben werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlagen vom ÖbVI ergänzt*).

2.2 Bestand

Der etwa 47,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 ist überwiegend durch Ackerflächen, die z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden sowie durch vereinzelte Grünlandflächen geprägt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Siedlungen Klein Frauenhagen (ca. 180 m SO), die Ortschaft Schönermark (ca. 1 km NO) sowie die Siedlung Ziethenmühle (ca. 600 m NW).

Das Plangebiet wird allseitig von Ackerflächen umgeben. Im Süden und Westen grenzt ein von Gehölzen gesäumter Feldweg an, der zwischen der Landesstraße 285 im Norden und der Landesstraße 28 im Süden verläuft. Nordwestlich befinden sich Forst- und Brachflächen.

Im Plangebiet befinden sich keine umweltrelevanten Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets sind das direkt angrenzende Biosphärenreservat und das Vogelschutzgebiet Schorfheide-Chorin (siehe Umweltbericht).

2.2.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt von Norden auf dem Flurstück 63 über einen privaten Feldweg, der an die Landesstraße 285 anbindet. Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zusätzliche Wegbaumaßnahmen (abgesehen von unveriegelten internen Zuwegungen für die Wartung der Module) sowie Erschließungsanlagen für Wasser- und Abwasser sind für den Solarpark nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der Einspeisepunkt in das überörtliche Stromnetz (voraussichtlich 110 kV-Netz) wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Eine formelle schriftliche Anfrage durch den Vorhabenträger soll zeitnah erfolgen. Die erforderliche

elektrische Zuleitung zur Einspeisung ins Stromnetz wird ebenfalls noch im Detail abgestimmt. Letzteres ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Trassenführung zur 110 kV Leitung wird im weiteren Planungsprozess geklärt.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Vorhabenflurstücke. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt.

2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine zu berücksichtigende Ver- und Entsorgungleitungen. Östlich bzw. nordöstlich des Plangebiets, außerhalb des Geltungsbereichs verlaufen die Erdgashochdruckleitungen OPAL, EUGAL 1, EUGAL 2. Die Plangebietsgrenze verläuft in einem angemessenen Abstand zur Leitungstrasse (>15,0 m).

Die Löschwasseranforderungen sind beim nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der PV-Projektplanung zu berücksichtigen.

2.2.4 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen diesbezüglich keine Hinweise ein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 ohne wesentliche Belastungen zur Nutzung zur Verfügung stehen.

2.2.5 Ökologie / Freiflächen

Detaillierte Aussagen zu diesem Themenkomplex sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung enthalten.

2.2.6 Denkmalschutz / Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 12.04.2023) ist südöstlich „des Plangebietes ein Bodendenkmal bekannt, das im brandenburgischen Landesdenkmalamt als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 141230 gelistet ist (siehe Anlage).

Das gesamte Plangebiet liegt zudem in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2(1) und § 3 (1) i.V.m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).“

Die Planunterlagen wurden infolgedessen überarbeitet und das betroffene Bodendenkmal durch eine Anpassung der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze aus dem Plangebiet ausgespart.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung sind gemäß Landesplanungsvertrag in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 festgesetzt.

Der gültige LEP HR (2019) trifft für die Plangebietsflächen keine Festlegungen.

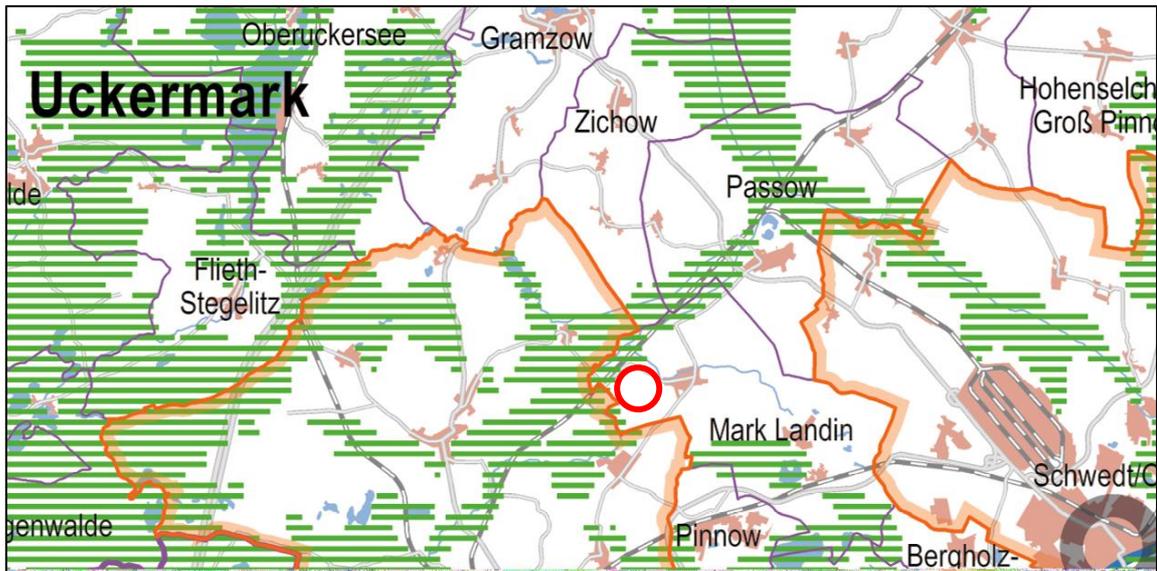


Abb.: Auszug LEP HR (2019), Vorhabenstandort (rot markiert)

Im Begründungstext zum LEP HR (2019) werden folgende abwägungsrelevante Aussagen getroffen:

LEP HR (2019), Kapitel 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel:

G 2.1 Strukturwandel

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

Die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage bietet für Landwirtschaftsbetriebe eine Einkommensalternative auf Flächen mit geringen Erträgen und stützt diese dadurch wirtschaftlich. Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsflächen soll zudem weiterhin gegeben sein.

Die Planung steht den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen.

LEP HR (2019), Kapitel 6 Freiraumentwicklung:

G 6.1 Freiraumentwicklung

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*
- (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.*

Z 6.2 Freiraumverbund

- (3) *Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

[...]

Das Vorhaben liegt außerhalb der als Freiraumverbund festgesetzten Flächen. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

LEP HR (2019), Kapitel 8 Klima, Hochwasser, Energie:

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

- (1) *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen:*

- *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- *eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

[...]

Den o.g. Grundsätzen wird durch das Vorhaben entsprochen. Durch die Bereitstellung umweltfreundlicher Energie trägt das Vorhaben zur Erreichung der Ziele der Energiewende zur Treibhausgasreduzierung bei.

Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Stärkung regionaler Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten geleistet, indem das ortsansässige Landwirtschaftsunternehmen eine Steigerung der Krisensicherheit durch die Schaffung einer Erwerbsalternative erfährt. In Einklang mit dem überarbeiteten Erneuerbaren-Energien-Gesetz 2023 (EEG) ist es gemäß § 6 EEG dem Betreiber außerdem ermöglicht die Standortgemeinden an den Erträgen aus dem Betrieb zu beteiligen.

Vorbehaltlich der natur- und landschaftsräumlichen Verträglichkeit des Vorhabens, welche im Umweltbericht eingehend geprüft und bewertet wird, kann auch in Verbindung mit den dargestellten Interessen der Gemeinde sowie des ortsansässigen Landwirtschaftsunternehmens davon ausgegangen werden, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens besteht.

Mit Schreiben vom 14.03.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

2.3.1 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 (Entwurf 2022)

Der Regionalplan konkretisiert die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm bzw. den Landesentwicklungsplänen durch Aufstellung überörtlicher und überfachlicher Festlegungen, bezogen auf das Gebiet einer bestimmten Region.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim befindet sich derzeit in Aufstellung. Am 28. Juni 2023 wurde der Entwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim gebilligt und die Eröffnung eines zweiten Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09. Oktober 2023.

Gemäß der im Entwurf des Integrierten Regionalplans getroffenen Festlegungen liegt das Plangebiet außerhalb der Vorranggebiete für Freiraumverbundflächen Z 6.1.

Der Entwurf enthält darüber hinaus keine weiteren Zielfestlegungen im Bereich des Plan-
gebiets.

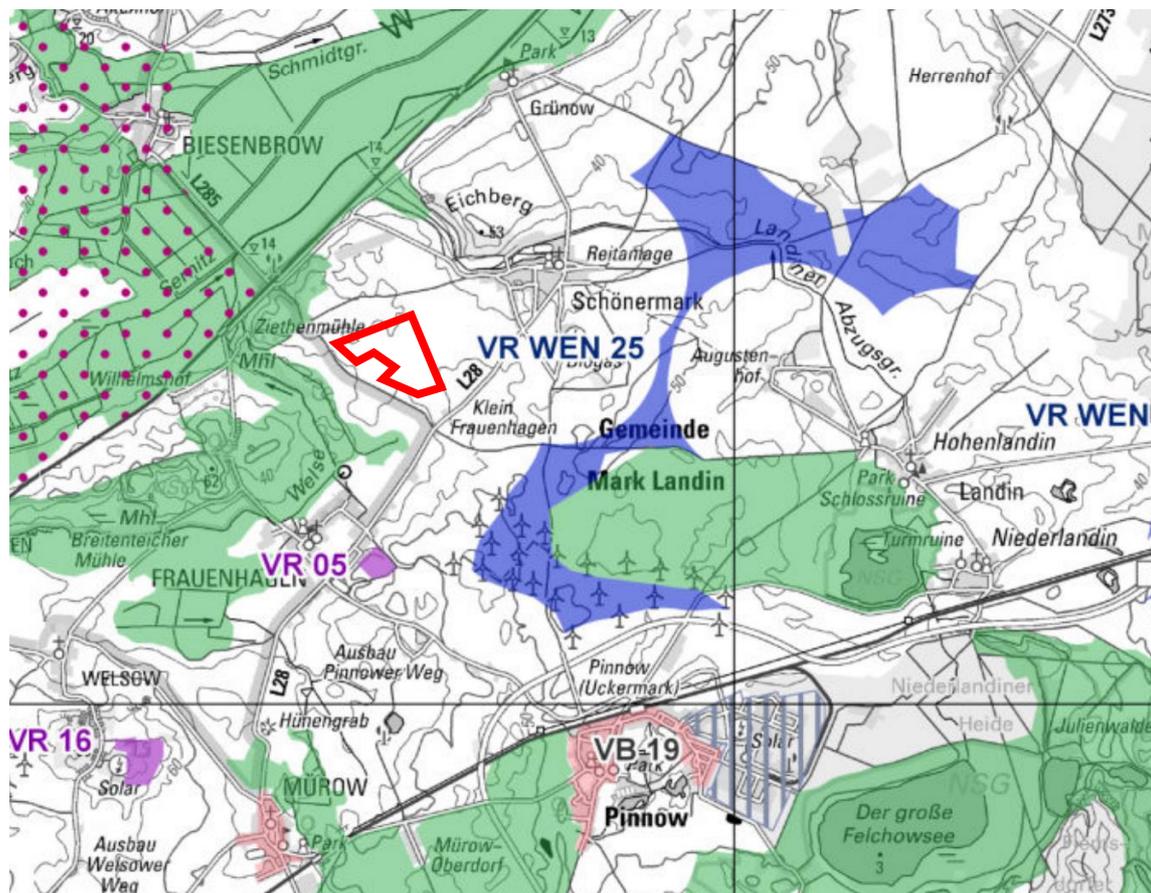


Abb.: Auszug Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023), Vorhabenstandort (rot markiert)

Mit Schreiben vom 16.03.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim bestätigt, dass regionalplanerische Ziele dem Vorhaben nicht entgegenstehen und die vorliegende Planung nicht im Widerspruch steht zu den in Aufstellung befindlichen Zielen des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim.

2.3.3 Flächennutzungsplan (2. Änderung, 2015)

Der gemeindeübergreifende Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse beinhaltet die vorbereitende Bauleitplanung für die ehem. Gemeinde Mark Landin. Am 09.10.2015 wurde die Aktualisierung des FNP gemäß der 2. Änderung rechtswirksam. Der FNP stellt die Flächen des Plangebiets als Landwirtschaftsfläche dar. Unmittelbar westlich grenzen die Flächen des Biosphärenreservats „Schorfheide-Chorin“ an.

Östlich entlang der Plangebietsgrenze stellt der Flächennutzungsplan eine Ferngasleitung dar, zu der die entsprechenden Schutzkorridore einzuhalten sind.

Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 4 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Amt Oder-Welse wurde inzwischen aufgelöst und die Gemeinde Mark Landin zum 19.04.2022 in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert.

Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogel-Schutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen (vgl. Umweltbericht).

2.3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf wird im weiteren Verfahren eine von einem Vermessungsbüro aufbereitete aktualisierte Planunterlage verwendet. Somit kann eine ausreichende Genauigkeit der Planunterlage gewährleistet werden. Die Planzeichnung wird, in Anbetracht der Größe des Plangebiets, im Maßstab 1 : 2.000 erstellt. Die aktualisierte Planunterlage wird zudem das Flurneuordnungsverfahren berücksichtigen.

II. UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren in den Begründungstext eingearbeitet. Der Umweltbericht, erstellt durch die planthing GbR – Büro für Landschaftsplanung, liegt als separate Datei (Stand **13.02.2024**) vor.

III. PLANINHALT

1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Mit der Realisierung des Projektes „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ sollen Ackerflächen in eine flächendeckend durchgrünte Fläche mit darauf aufgestellten Photovoltaikanlagen umgenutzt werden. Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung soll weiterhin gegeben sein.

Die bauliche Nutzung orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die Anlage ist als Freiflächenanlage vorgesehen. Durch eine aufgeständerte Bauweise der Solarmodule und ihre Anordnung in nach Süden ausgerichteten Modulreihen ist bei minimaler Flächenversiegelung (< 1 %) gemäß der aktuellen Projektkonzeption mit einer senkrechten Überdeckung von max. 70 % der bebaubaren Fläche durch die Solarmodule zu rechnen.

Die Modulreihen können gemäß aktueller Planung in einer relativ niedrigen Ständerbauform, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, errichtet werden. Die Unterkonstruktion, auf der die einzelnen Solarmodule befestigt sind, ist um ca. 15° nach Süden geneigt, um die Energie der Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen. Die Aufständigung der Anlage erfolgt durch Modulstützen.

Die Solarmodule sowie die komplette Unterkonstruktion sind demontierbar und können recycelt werden. Als Nutzungs- bzw. Lebensdauer der Solarmodule werden ca. 30 Jahre veranschlagt. Um einen Abbau und die damit verbundene Entsorgung der Anlage zu erleichtern, sollen ausschließlich recyclingfähige Materialien (wie z.B. Metall, Holz und Aluminium) für die Unterkonstruktion verwendet werden.

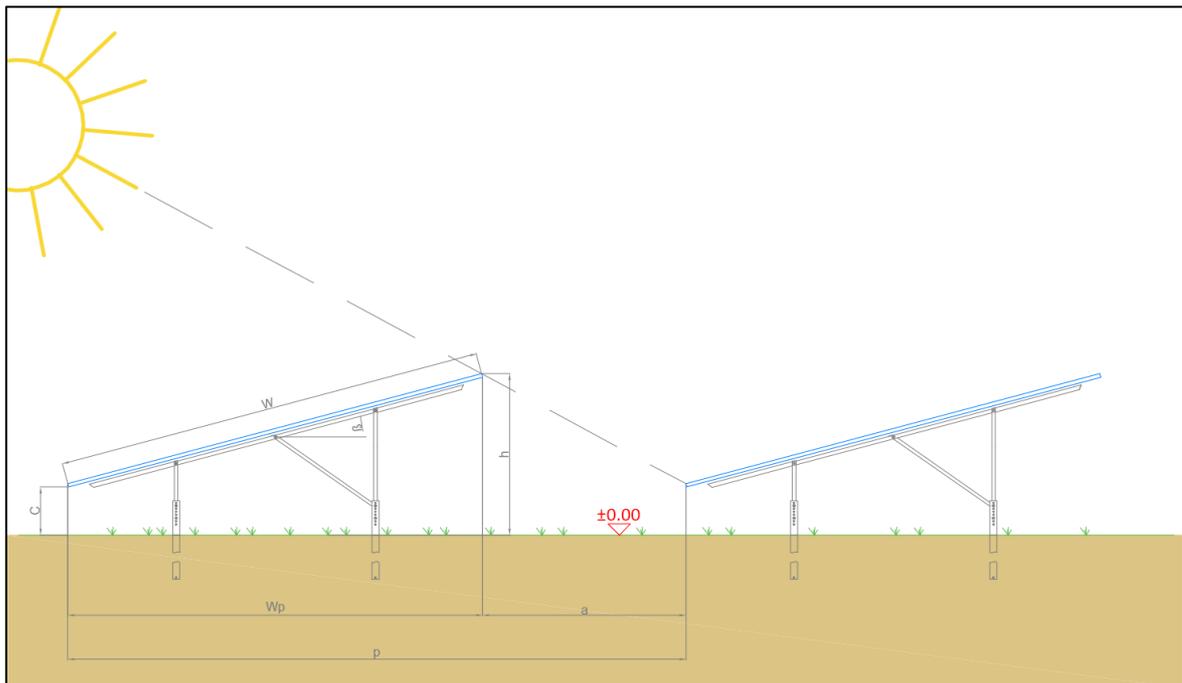


Abb.: Schematischer Systemschnitt PV-Module

Zur größtmöglichen Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß Nutzungskonzept gezielt hochwertige und geschützte Biotop- und Grünlandflächen von der Bebauung freigehalten.

An geeigneter Stelle soll die Flächenqualität im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden, um unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sollen durch Anpflanzung von Sichtschutzhecken in den Randbereichen des Plangebiets weitestgehend vermieden werden. Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll geeignete Festsetzungen für die Zulässigkeit von Solaranlagen (sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) regeln. Vorhandene Grünlandflächenbestände werden teilweise gesichert und als Maßnahmen- / Grünflächen festgesetzt. Vorhandene Biotopflächen werden berücksichtigt. Es werden keine eigenständigen Verkehrsflächen festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“

Entsprechend dem Planungsziel, Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu sichern, soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Sondergebieten der Zweckbestimmung „Solarpark“ erfolgt auf Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“, als sonstige Sondergebiete ausdrücklich benannt werden.

Die innerhalb des Sondergebietes „Solarpark“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 näher bzw. abschließend bestimmt. Ebenso soll eine eigenständige oder kombinierte landwirtschaftliche Nutzung (Agri-PV) weiterhin ermöglicht werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Höchstwerte entsprechend der Eintragungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgelegt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) grundsätzlich ausreichend.

Maßgeblich für die Überbauung bzw. GRZ-Berechnung ist die durch die Solaranlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3). Die von den Modulen überdachte Fläche soll aber nicht versiegelt werden, sondern als Grünland genutzt werden. Die getroffenen Einschränkungen berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Der GRZ wird im Sondergebiet (SO) mit 0,7 festgesetzt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Versiegelungsgrad von Photovoltaikanlagen sehr gering ist, da der Boden lediglich im Bereich der Punktfundamente für die Solarpaneele und im Bereich von Anlagen zur Einspeisung des gewonnenen Stromes in das Versorgungsnetz versiegelt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll mit ca. 4,5 m über Geländeoberkante angesetzt werden. Aufgrund des relativ stark bewegten Reliefs ist eine einheitlich Bauhöhenbegrenzung für das gesamte Plangebiet nicht zielführend. Es werden daher mehrere Zonen mittels Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der PlanZV) abgegrenzt, in denen die zulässige Oberkante über NHN in Abhängigkeit der vorherrschenden Geländehöhen festgesetzt wird. Hieraus ergeben sich zulässige Anlagenoberkanten (OK) 36,5 m und 51,5 m über NHN (im DHHN 2016).

Zudem soll ein Abstand von mindestens 0,7 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module eingehalten werden (UK). Ziel dessen ist die Voraussetzung für ausrei-

chendes Streulicht zur Erhaltung der Bodenvegetation sowie die Verhinderung der Verschattung durch Bewuchs und Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser zu schaffen. Eine verbindliche Regelung im B-Plan erfolgt diesbezüglich aufgrund des relativ stark bewegte Reliefs nicht.

Konkretisierende Regelungen der OK und UK können, sofern erforderlich, mittels städtebaulichen Vertrags geregelt werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der besonderen Bauart der Solaranlage wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO für das SO-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Konkretisierung der abweichenden Bauweise erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1. Der minimale Reihenabstand von 2,0 m soll gewährleisten, dass genügend Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-Gebiet flächenhaft mittels Baugrenzen bestimmt und regeln die Bereiche, in denen die Aufstellung der Solarpaneele sowie die erforderlichen Nebenanlagen zulässig ist. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Plangebietsgrenzen sowie zu den Biotopflächen.

Nebenanlagen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für derartige Festsetzungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bedarf.

2.5 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen

Zum Zwecke des Sichtschutzes und zum Schutz des Landschaftsbildes werden Hecken- und Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebiets festgesetzt (siehe textliche Grünfestsetzungen 4.1 und 4.2). Die einzelnen Pflanzbindungen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die geschützte Biotopflächen sind im Plan nachrichtlich dargestellt (weitere Informationen hierzu sind im Umweltbericht enthalten).

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:**
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik);
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
 - landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Die Festsetzung eines Sondergebietes „Solarpark“ erfolgt auf Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“, als sonstige Sondergebiete ausdrücklich benannt werden.

Entsprechend der textlichen Festsetzung soll innerhalb des Sondergebietes „Solarpark“ weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung (Agri-PV) ausdrücklich ermöglicht werden.

- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

Maßgeblich für die Überbauung bzw. GRZ-Berechnung ist die durch die Solaranlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen, Parkstellflächen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche.

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" ist ein Mindestabstand von 0,7 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung des Mindestabstands zur Geländeoberkante schafft die Voraussetzungen für ausreichendes Streulicht zur Erhaltung der Bodenvegetation sowie die Verhinderung der Verschattung durch Bewuchs und Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser.

2. Bauweise

- 2.1 Für das Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 4 BauNVO

Die so definierte Bauweise der PV-Anlagen berücksichtigt Zwischenräume, die einer gegenseitigen Verschattung vorbeugen sollen. Zudem sichert der minimale Reihenabstand, dass genügend Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann und die vorhandene Vegetation der Grünlandflächen in ihrer Ausprägung und Qualität weitestgehend erhalten bleiben kann (Eingriffsminimierung).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und der Erhaltung von Grünlandflächen außerhalb der Baugrenzen.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind 5 m breite Sichtschutzhecken und Baumreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Ein Rückschnitt außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnungen B und C sind 5 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Ein Rückschnitt außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen dienen dem Sichtschutz sowie der Minimierung der Störwirkung des Vorhabens bezüglich des Landschaftsbildes.

V. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Flächenbilanz (gerundet)

Flächennutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sondergebiet „Solarpark“	470.900	98,4%
Grünflächen	0	0,0%
Biotopflächen	7.750	1,6%
Größe des Plangebietes	478.650	100%

Stand: Entwurf Februar 2024

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt. Die konkreten Schritte, Fristen und Kosten der Leistungen für die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen werden unter Wahrung der Planungshoheit der Stadt Schwedt/Oder auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und Eigentümer gemäß § 11 Abs. 1 BauGB (städtebaulicher Vertrag) angemessen geregelt. Hierin wird ebenfalls die Finanzierung der ggf. erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgelegt. Alle zur Ausführung von Erschließungsleistungen zu treffenden Entscheidungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Regelung und Ausführung der Erschließungsleistungen auf den Bauflächen obliegt allein dem Vorhabenträger.

Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

Auswirkungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht und beschrieben. Die Inhalte zum Umweltbericht ergeben sich nach der Novellierung des Baugesetzbuchs aus der Anlage zu den § 2 Abs. 4 und § 2a.

Negative Auswirkungen der geplanten Solaranlagen auf vorhandene Nutzungen im Planungsumfeld sind nicht erkennbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwedt/Oder wird nicht durch die Solarnutzung beeinträchtigt werden. Vielmehr können die Steuereinnahmen und eine mögliche Gewinnbeteiligung aus dem Solarpark einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Kommune leisten.

In Anbetracht der Nutzungskonzeption und der aufgeständerten Bauweise der Module kann die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Eine negative Auswirkung auf die Entwicklung der Fremdenverkehrsentwicklungsräume ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Die Photovoltaikanlage arbeitet immissionsfrei. Es werden weder Lärm, noch Staub oder Abgase freigesetzt. Auch zusätzlicher Verkehr wird - abgesehen von der Bauphase und gelegentlich die Fläche frequentierende Wartungsfahrzeuge - nicht erzeugt.

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Es entstehen somit keine finanziellen Belastungen für die Stadt Schwedt/Oder. Weitere Regelungen wie Durchführung des Vorhabens und Rückbauregelungen sowie Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

VII. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mark Landin am 06.01.2022 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2022 ortsüblich im Amtsblatt des Amtes Oder-Welse veröffentlicht.

Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 14.02.2023 wurden 45 Träger öffentlicher Belange einschließlich sechs Nachbargemeinden über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme bis zum 17.03.2023 gebeten. Sie wurden ebenfalls gebeten, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Es gingen insgesamt 29 Stellungnahmen der Behörden ein. Davon gaben 21 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Bebauungsplanvorentwurf bzw. zum Vorentwurf der 3. FNP-Änderung gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01. März 2023 bis einschließlich 04. April 2023 mit Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen in den Räumen der Stadtverwaltung sowie im Internet statt.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergeben sich folgende Änderungen bei der Aufbereitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 04:

- der Geltungsbereich des Plangebiets wird angepasst (Herausnahme der FFH-Fläche sowie des südlichen Teilbereichs)
- bei der Aufbereitung des Planentwurfes finden die Neubestandsflurstücke Berücksichtigung
- Fortschreibung des Umweltberichts und Aufbereitung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
- die Hinweise des Landkreises zu einzelnen Festsetzungen werden berücksichtigt

In den Begründungstext wurden dementsprechende Korrekturen und Ergänzungen zu den oben aufgeführten Themen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgenommen bzw. finden bei der Aufbereitung des Umweltberichts Berücksichtigung.

Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Landesplanungsvertrag

Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung 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