

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:
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 24.01.2023

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
Eisenbahnstraße 6,
16909 Wittstock

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

Bearbeiterin:

Frauke Hoffmann

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. BEGRÜNDUNG	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Bestand	5
2.2.1 Erschließung	5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen	6
2.2.4 Altlasten.....	6
2.2.5 Ökologie / Freiflächen.....	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
2.3.1 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030	8
2.3.3 Flächennutzungsplan (2. Änderung, 2015).....	9
II. UMWELTBERICHT.....	10
III. PLANINHALT	11
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
2. Wesentlicher Planinhalt	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	13
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen	13
2.7 Nachrichtliche Übernahmen	13
IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
2. Bauweise	14
3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
4. Grünfestsetzungen	15
V. FLÄCHENBILANZ.....	16
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
VII. VERFAHREN	18
B. RECHTSGRUNDLAGEN	19

Anlagen: Plandokumentzeichnung (Arbeitsstand xx.xx.2022)

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, westlich angrenzend an die 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 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. 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 ergab 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 im Westen des Ortsteils Schönermark (ehemals Gemeinde Mark Landin) in der Stadt Schwedt, nordwestlich der Schönermarker Straße (L28). Der Geltungsbereich umfasst ca. 56,0 ha

Es beinhaltet gänzlich die Flurstücke 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 392, 393, 394, 395 sowie teilweise die Flurstücke 314, 315, 316, 317, 318, 320, 337, 338, 396, 397 und 464 der Flur 2 der Gemarkung Schönermark. Die Plangebietsgrenzen entsprechen überwiegend nicht den Flurstücksgrenzen.

Das Relief der Geländeoberkante im Plangebiet gestaltet sich relativ 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*).

Hinweis: Derzeit läuft im Bereich des Plangebiets ein Verfahren zur Flurneuordnung. Die neuen Flurstücksbezeichnungen werden im weiteren Verfahren eingearbeitet. Dementsprechend werden bei der Abgrenzung einzelner Flächen bzw. des Geltungsbereichs noch Korrekturen vorgenommen.

2.2 Bestand

Der etwa 56 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 Biosphärenreservat und das Vogelschutzgebiet Schorfheide-Chorin (siehe Umweltbericht).

2.2.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den an das Plangebiet angrenzenden Feldweg zwischen der Landesstraße 285 im Norden und der Landesstraße 28 im Süden. Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zusätzliche Wegbaumaßnahmen (abgesehen von unversiegelten internen Zuwegungen für die Wartung der Module) sowie Erschließungsanlagen für Wasser- und Abwasser sind für den Solarpark nach dem derzeitigen 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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingehenden Hinweise auf zu berücksichtigende Leitungen innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verfahren in die Planung einfließen.

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

2.2.4 Altlasten

Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren, nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung, eingearbeitet.

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.

2.3 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.

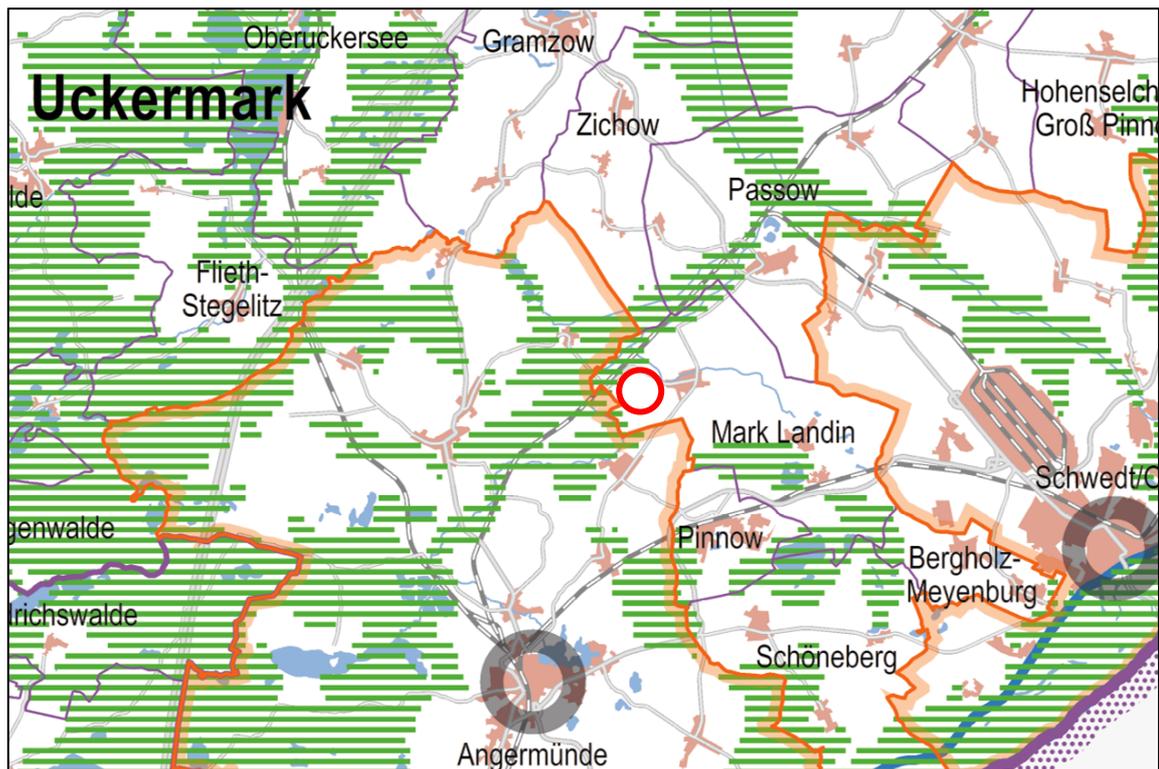


Abb.: Auszug LEP HR (2019), Vorhabenstandort (rot markiert)

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 entgegensteht.

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 verringemde 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.

2.3.1 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 (Entwurf 2022)

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim 2030 wird derzeit, auf der Grundlage des Leitbildes, dass am 21. Februar 2019 durch die Regionalversammlung beschlossen wurde, erarbeitet. Im Gliederungsabschnitt 5 sollen Aussagen bzw. Vorgaben zur Thematik „Klima und erneuerbare Energien“ bzw. „PV-Freiflächen“ getroffen werden. Leitbild und Gliederung des Regionalplans entfalten noch keine Rechtskraft.

Gemäß der „Handreichung Planungskriterien für Photovoltaik-Anlagen“ (Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Oktober 2020) sind folgende Flächen aus regionalplanerischer Sicht ungeeignet (Negativ-Kriterien):

Landschaftsschutz:

- touristisches Schwerpunktgebiet/ Erholungsgebiet
- Freiraumverbund des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg
- sehr hochwertiger Landschaftsbildbereich
- landschaftsprägende Hänge und Kuppen
- Waldflächen

Natur- und Artenschutz:

- Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- kleinräumige Schutzgebiete (Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, Geotope, geschützte Biotope)
- Rast-, Nahrungs- und Fortpflanzungsgebiete geschützter Arten
- Kompensationsflächen für Eingriffe zum Arten- und Biotopschutz (planerisch gesicherte Maßnahmen, Flächenpool)
- ökologische Korridore/ Wildtierkorridore

Schutz von Boden, Wasser, Klima, Luft, Kulturgütern:

- Bodenwertzahl vorherrschend > 25
- landwirtschaftliche Flächenförderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen (z.B. KULAP)
- Grünland auf Niedermoorstandorten
- Böden mit Archivfunktion
- Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Moore, Feuchtgebiete, Retentionsräume, Wälder)
- Risikobereich Hochwasserschutz nach LEP B-B
- festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiete der Zone I
- Denkmalschutzbereiche, Baudenkmale

Siedlungsflächen:

- im Zusammenhang bebaute Innenbereiche
- bebaute genutzte Flächen im Außenbereich
- geplante Baugebiete

Dem wird mit der vorliegenden Planung weitgehend entsprochen.

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 FNPs 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 12.12.2022) 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.

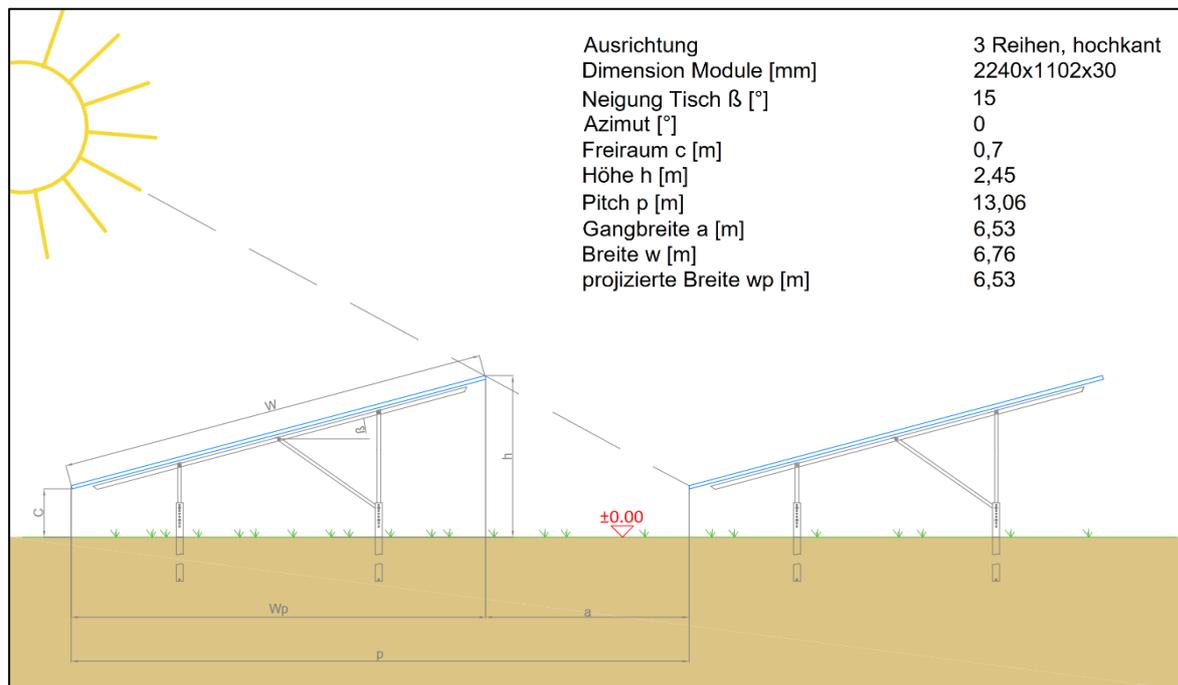


Abb.: Schematischer Systemschnitt PV-Module

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 abgegrenzt, in denen die zulässige Oberkante über NHN in Abhängigkeit der vorherrschenden Geländehöhen festgesetzt wird. Hieraus ergibt sich eine zulässige Anlagenoberkante (OK) von xx,0 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 ausreichendes 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Auf der Grundlage des Umweltberichtes und unter Berücksichtigung der Konkretisierung der PV-Anlagenplanung bzw. unter Berücksichtigung der höherwertigen Grünland- und Biotopflächen wurden Teilflächen im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Art der Maßnahmen wird im Umweltbericht beschrieben.

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

Für derartige Festsetzungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bedarf.

2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen

Heckenpflanzungen am Rand des Plangebiets zum Sichtschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich. Das vorhandene Relief sowie vorhandene Gehölze gewährleisten einen hinreichenden Sichtschutz zwischen Siedlungsgebieten und PV-Freiflächenanlage.

Die Erhaltung der vorhandenen geschützten Einzelbäume im Plangebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, sofern diese städtebaulich prägend sind.

2.7 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

Diese werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Umweltberichts bzw. der Abwägung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konkretisiert.

4.1 Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung soll ausschließlich im Zeitraum 01.10. bis 28.02. erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung (siehe Umweltbericht).

Tötungen und Verletzungen von Gehölzbrütern und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Ziffer 1 sollen vermieden werden.

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“	527.950	94,2%
Grünflächen	2.550	0,5%
SPE-/Biotopflächen	29.900	5,3%
Größe des Plangebietes	560.400	100%

Stand: Vorentwurf Dezember 2022

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. 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

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist