

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Änderung des Flächennutzungsplans Amt Oder-Welse
(Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche des B-Plans
„Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“

Ziel des Bauleitplanverfahrens

Das Plangebiet bzw. der FNP-Änderungsbereich ist ca. 48 ha groß und liegt in der Gemarkung Schönermark (Flur 2), nördlich von der Ortschaft Frauenhagen bzw. südwestliche der Ortschaft Schönermark.

Anlass des FNP-Änderungsverfahrens ist die Planung für einen Freiflächen-Solarpark (Photovoltaikanlage). In diesem Zusammenhang befindet sich im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ im Aufstellungsverfahren. Die Nutzungsziele der FNP-Änderung orientieren sich an den aktuellen Planungszielen dieses Bebauungsplanentwurfes. Ziel ist es, im Plangebiet die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Solarparks mit Photovoltaik-Modulen zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ das erforderliche Planungsrecht hierfür geschaffen.

Die Plangebietsfläche ist für eine derartige PV-Nutzung grundsätzlich als relativ konfliktarm einzustufen bzw. geeignet und zudem kurzfristig verfügbar. Diesbezüglich gibt es bereits einen abgestimmten Vertragsentwurf zwischen Grundstückseigentümer und dem potenziellen Investor bzw. Vorhabenträger. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist überwiegend durch Ackerflächen, die z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden sowie durch vereinzelte Grünlandflächen (vereinzelte mit geschützten Trockenrasenflächen) geprägt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mark-Landin hat am 06.01.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Mark Landin“ aufzustellen und im Parallelverfahren wurde ebenfalls ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Das Amt Oder-Welse wurde inzwischen aufgelöst und die Gemeinde Mark Landin zum 19.04.2022 in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert. Am 30.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung gefasst.

Die Fläche des Plangebiets wird zukünftig zum Großteil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ (SO SOLAR) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Somit soll gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ aus dem FNP entwickelt werden kann. Eine landwirtschaftliche Nutzung soll im Bebauungsplan jedoch im SO-Gebiet ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden. Damit können auch Nutzungskonzepte für eine doppelte Nutzung (z.B. „Agri-PV“) zukünftig zur Umsetzung kommen.

Zur Kompensation der konkreten, planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf der Grundlage des Umweltberichtes im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt werden. Innerhalb dieser „SPE-Flächen“ soll eine Erhaltung der vorhandenen Gehölze gesichert werden und können auch kleinteilige Ersatzmaßnahmen eingeordnet werden. Eine gesonderte Darstellung erfolgt auf FNP-Ebene nicht, da diese aufgrund des Maßstabs nicht nachvollziehbar möglich ist.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind Flächen, die als geschützte Biotop gesichert werden sollen, als Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 5 Abs. 4 BauGB dargestellt. Innerhalb dieser Biotopflächen können auch kleinteilige Ersatzmaßnahmen (z.B. für Amphibien, siehe Umweltbericht) eingeordnet werden.

Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur FNP-Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 30.11.2022 gefasst. Zugleich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 28.12.2022 ortsüblich veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.02.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Thematik der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen, die Berücksichtigung von FFH-Flächen, die Nähe der geplanten Solarflächen zum Aussiedlerhof „Klein-Frauenhagen“ sowie auf ein Bodendenkmal im Südosten des Plangebiets. Im Ergebnis der Abwägung finden diese Themen durch die Reduzierung des Plangebiets bzw. des FNP-Änderungsbereichs im Westen und im Süden im FNP-Änderungsverfahren Berücksichtigung. Die weiteren inhaltlichen Stellungnahmen bezogen sich auf die Regelungsinhalte des Bebauungsplans und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.

Alle Anregungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung waren Bestandteil des Abwägungsbeschlusses vom 29.05.2024 und wurden, soweit erforderlich, im Begründungstext eingearbeitet sowie im Umweltbericht berücksichtigt. Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Entwurf der FNP-Änderung am 29.05.2024 zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 16.08.2024 statt. In diesem Zeitraum wurden die Planunterlagen im Internet unter www.schwedt.eu (Bauen und Wohnen/Stadtentwicklung/ Derzeitige Projekte) zur Verfügung gestellt. Hier war ein Link auf das zentrale Planungsportal Brandenburg hinterlegt, über den alle planungsrelevanten Unterlagen eingesehen sowie Stellungnahmen direkt abgegeben werden konnten. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, sich in diesem Zeitraum in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstsitz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht (Alte Fabrik), Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12, im Erdgeschoss links, über die geplanten Inhalte des Bebauungsplanentwurfs Nr. 4 bzw. zum Entwurf der FNP-Änderung zu unterrichten und Stellungnahmen abzugeben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zu den beiden Planentwürfen keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 08.07.2024 wurden 32 Träger öffentlicher Belange einschließlich sechs Nachbargemeinden über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme bis zum 16.08.2024 gebeten.

Es gingen insgesamt 51 Stellungnahmen von 26 Behörden ein (häufig separate Stellungnahmen zu FNP-Änderung und B-Planentwurf). Davon gaben 22 Behörden an, dass es keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände zum Bebauungsplanentwurf Nr. 4 bzw. zum Entwurf der FNP-Änderung gibt bzw. keine Belange berührt werden.

Die inhaltlichen Hinweise oder Anregungen bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Leitungsbestand,
- Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme „M1“ (Berücksichtigung der Schutzzone der Gasleitung),
- Zusätzliche Anforderungen bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Umgang mit bzw. Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen,
- Hinweise des Landkreises zu einzelnen Festsetzungen sowie zum Begründungstext.

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB ergaben sich lediglich inhaltliche Änderungen zum Bebauungsplans Nr. 4, jedoch nicht in Bezug auf die Darstellungsinhalte beim FNP-Änderungsverfahren. Dementsprechend wurde lediglich das Planlayout und die Begründung zur FNP-Änderung redaktionell angepasst bzw. ergänzt. Zudem wurde die Darstellung der Abgrenzung des Änderungsbereichs im Nordwesten korrigiert.

Für eine ausführliche Darstellung wird auf die aufbereitete tabellarische Darstellung verwiesen, die der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Der Feststellungsbeschluss bzw. abschließender Beschluss wurde am 24.06.2025 gefasst.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplans der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Genehmigungserteilung erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2025 (Aktenzeichen 63-02485-25-46). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die FNP-Änderung wirksam.

Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Zusammenhang mit den beiden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist der Umweltbericht als ein gesonderter Teil (Teil B) der Begründung zur FNP-Änderung. Die umweltrechtlichen Belange sind unter Beachtung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB zu berücksichtigen und in Betrachtung der Verträglichkeit gegenüber dem Vorhaben zu prüfen. Für die teilweise erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft soll eine angemessene Kompensation mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 festgesetzt werden.

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung des Umweltbestandes im Geltungsbereich des Vorhabens sowie die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Biotoptypen/Vegetation und Tiere
- Boden, Wasser, Klima/Luft
- Landschaftsbild, Fläche
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Ergebnis der Umweltprüfung des Bebauungsplans Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ und der Änderung des Flächennutzungsplans kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und bei Realisierung der Maßnahmen zur Eingriffskompensation keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d zu erwarten sind. Aus umweltfachlicher Sicht steht damit der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nichts entgegen. Die abschließende Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung des Vorhabens sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten. Die Fläche würde weiterhin intensiv ackerwirtschaftlich genutzt werden. Es würde weiterhin ein Schad- und Nährstoffeintrag in den Boden und den Wasserhaushalt stattfinden sowie zu Beeinträchtigungen durch verdichtendes Pflügen kommen. Es würde keine Bebauung und Flächenversiegelung, aber auch keine Nutzungsextensivierung stattfinden. Die Strukturarmut auf der ackerbaulich genutzten Fläche bliebe bestehen. Faunistisch und floristisch betrachtet würde weiterhin ein geringer Artenbestand und eine geringe Biotopqualität vorhanden sein. Die Flächen würden weiterhin als Habitat, vor allem für Bodenbrüter, zur Verfügung stehen. Aber auch bei Ackernutzung mit wechselnder Anbaufolge ändert sich die jeweilige Habitateignung für Bodenbrüter von Jahr zu Jahr.