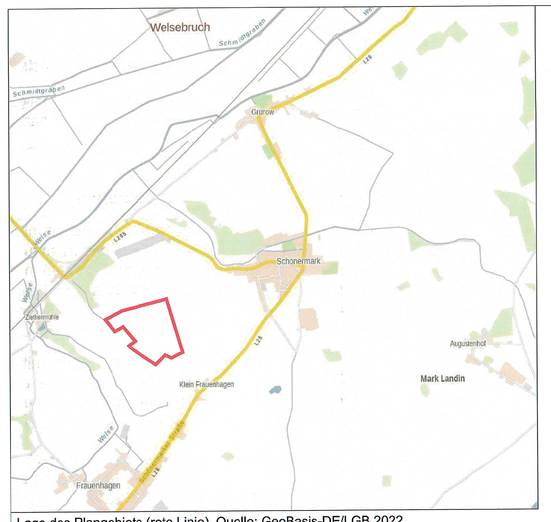


Lage des Plangebiets (rote Linie), Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2022

TEIL B - 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 sowie § 11 Absatz 2 BauNVO

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. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" ist ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.

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

2. Bauweise

2.1 Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: zwischen den Solarmodulreihen ist ein Zwischenabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB sowie in Analogie zu § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

4. Grünfestsetzungen

4.1 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind folgende gebietsheimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten:
- mindestens 600 m Hecke mit einer Breite von 5 m, die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je 2,5 m²
- mindestens 550 m Baumreihe aus 58 Bäumen

Diese Pflanzungen dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden.

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

4.2 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnungen B und C ist in einer Länge von insgesamt mindestens 965 m eine einheimische Hecke mit einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzungen dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden.

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

4.3 Innerhalb des Plangebiets sind zwei Bereiche mit Abmessungen von mindestens 30 m x 30 m (Feldlerchenfenster) von Bebauung freizuhalten.

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

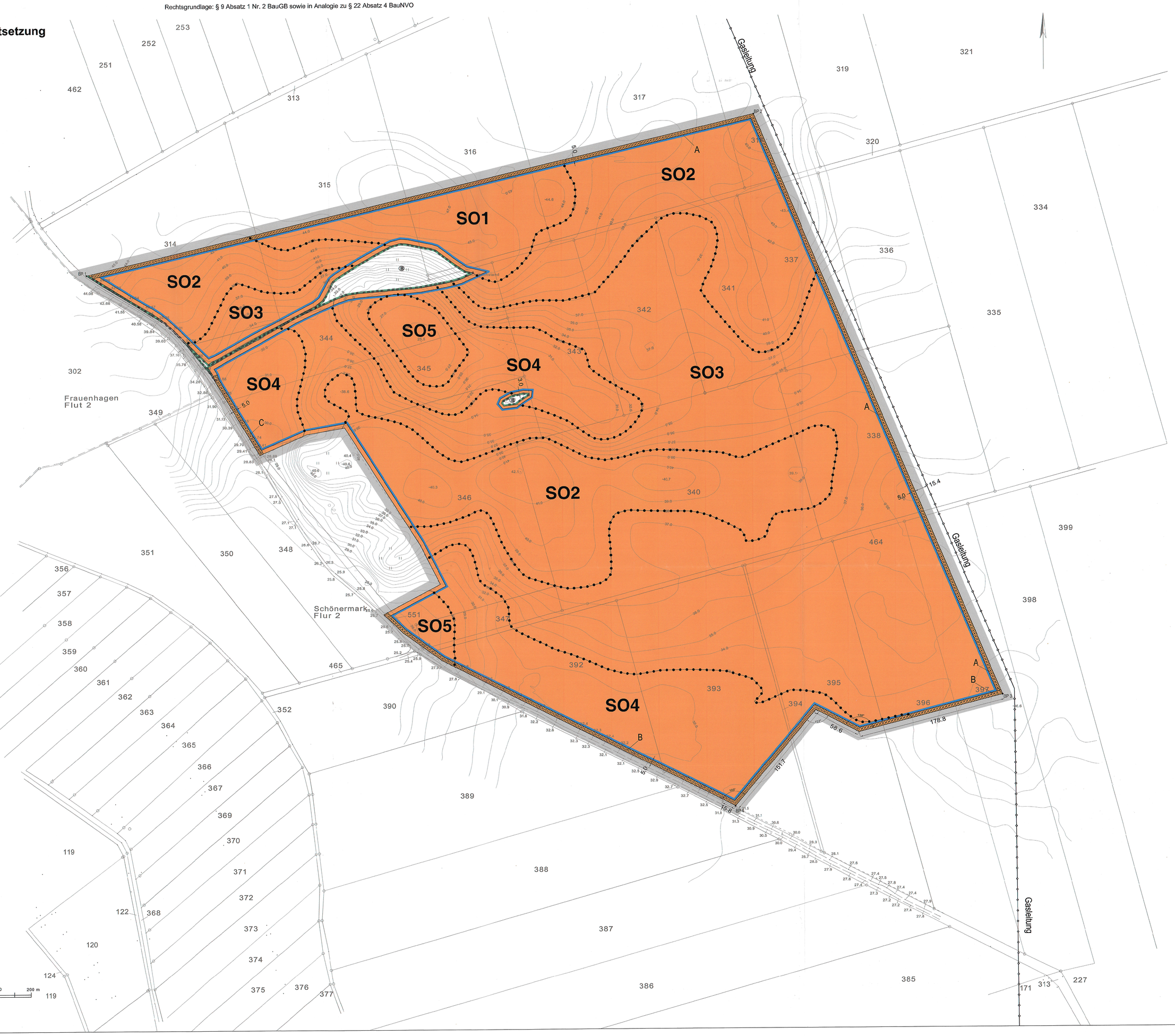
Hinweise zu den Grünfestsetzungen:
Wenn durch die Höhe der Gehölze die Leistung der PV-Anlage beeinträchtigt wird, ist ein Rückschnitt außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) auf eine Höhe von 4 m zulässig.
Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste (vgl. Maßnahmenblatt M2, M3 und M4 des Umweltbericht

TEIL A - Zeichnerische Festsetzung

SO
Solarpark
GRZ 0,7 / a

OK über NHN in m

SO 1	51,5
SO 2	46,5
SO 3	41,5
SO 4	36,5
SO 5	31,5



Bezugspunkte	Koordinaten
BP 1	Z33 435662.46, 5883857.72
BP 2	Z33 436468.61, 5884048.47
BP 3	Z33 436765.27, 5883344.22
BP 4	Z33 436442.26, 5883210.88

Verfahrensvermerke

Vermessungs- und katasterliche Richtigkeitsbescheinigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.03.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, den 13.04.2026 (Datum/Siegel) Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Vermerk zum Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan (Stand 17.04.2025), bestehend aus der Zeichnerischen Festsetzung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 24.06.2025 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schwedt/Oder, den 26.06.2026 (Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordneten-versammlung vom 24.06.2025 übereinstimmt.

Ausgefertigt
Schwedt/Oder, den 26.06.2026 (Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk
Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.03.2026 ortsüblich durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder www.schwedt.eu (Bekanntmachungen) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Absatz 5 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den 06.03.2026 (Datum/Siegel) Bürgermeisterin

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) — SO
Zweckbestimmung: Solarpark

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — z.B. GRZ 0,7

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) — Oberkante z.B. OK 45,0 m über NHN (im DHHN 2016)

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) — a

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung — A

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (OK über NHN)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; geschützte Biotope

Höhenlinien über NHN

Bezugspunkt — * BP1

Planunterlage

Öffentliches oder Vorhandgebäude — mit Durchfahrt und Geschoßzahl
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- Lagergebäude oder Garage — mit Geschoßzahl
Offene Garage
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Gebäudehöhe, Straßenhöhe — in m über DHHN
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze alt
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze neu (Flurneuordnung)
Flurstücksnummer alt — 43,568 82
Flurstücksnummer neu (Flurneuordnung) — 43,869 85
Mauer
Zaun, Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Saubere, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan Nr. 4
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Mark Landin"

Stand: Satzungsfassung, 17.04.2025

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mark Landin" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: **Flurstücke 314, 315, 316, 317, 318, 320, 337, 338, 396, 397, 464, 393, 394, 395, 396, 397 (jeweils teilw.) sowie 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 392 der Flur 2 der Gemarkung Schönermark (vor Flurneuordnung)**

Planunterlage: **Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Julia Zyska**
Stand: 25. März 2025
Koordinatensystem ETRS