

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Schwedt/Oder**  
**„Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“**  
**in der Gemarkung Schönermark (Flur 2)**

### **Ziel des Bauleitplanverfahrens**

Das Plangebiet im Westen der ehemaligen Gemeinde Mark Landin, heute Stadt Schwedt/Oder, befindet sich südwestlich der Ortslage Schönermark. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 47,9 ha. Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend durch Ackerflächen, die z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden sowie durch vereinzelte Grünlandflächen geprägt.

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).

Anlass des Bebauungsplans Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ ist die Planung für einen Freiflächen-Solarpark (Photovoltaikanlage) mit einer Nennleistung von ca. 49,1 MWp. In diesem Zusammenhang befand sich im Parallelverfahren die dazugehörige FNP-Änderung im Aufstellungsverfahren. Unter Berücksichtigung der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Oder-Welse und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ das erforderliche Planungsrecht hierfür geschaffen.

Mit der Bauleitplanung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung (für das erforderliche Baugebiet) für den geplanten Solarpark geschaffen und das Entwicklungsgebot gewahrt werden. Die Bauleitplanung dient der Konfliktbewältigung und Kompromissfindung.

Zusätzlich zu der Realisierung von PV-Anlagen auf Dachflächen, sind PV-Freiflächenanlagen, in Anbetracht der aktuellen Ziele der Energiewende der Bundesregierung, in erheblichem Umfang erforderlich. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit: Durch die Neuregelung im EEG 2023 werden alle erneuerbaren Energieanlagen als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen eingebracht. Zudem ist für das Eintreten der Vergütungspflicht gemäß § 48 Abs. 1 EEG ein Bebauungsplan erforderlich, der zumindest auch zu diesem Zweck aufgestellt worden ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mark-Landin hat am 06.01.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Mark Landin“ aufzustellen. Das Amt Oder-Welse wurde inzwischen aufgelöst und die Gemeinde Mark Landin zum 19.04.2022 in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert.

Die Fläche des Plangebiets wird zukünftig als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ gemäß § 11 (2) BauGB festgesetzt. Vorhandene Biotopflächen werden berücksichtigt und von Bebauung freigehalten. Die innerhalb des Sondergebietes „Solarpark“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 näher bzw. abschließend bestimmt. Der Grundflächenzahl wird im Sondergebiet mit 0,7 festgesetzt, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit ca. 4,5 m über Geländeoberkante angesetzt. Zudem soll ein Abstand von mindestens 0,8 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module eingehalten werden. Ein minimaler Reihenabstand von 2,0 m soll gewährleisten, dass genügend Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wird im Bebauungsplan im SO-Gebiet ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Damit können grundsätzlich auch Nutzungskonzepte für eine doppelte Nutzung zukünftig zur Umsetzung kommen.

Zur Kompensation der konkreten, planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage des Umweltberichtes im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser „SPE-Flächen“ wird eine Erhaltung der vorhandenen Gehölze gesichert und können auch kleinteilige Ersatzmaßnahmen eingeordnet werden.

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. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme erfolgt die Freihaltung von zwei sog. Feldlerchenfenster mittels textlicher Festsetzung 4.3. Die geschützten Biotopflächen sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

### **Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 06.01.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2022 ortsüblich im Amtsblatt des Amtes Oder-Welse veröffentlicht.

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. Es wurden seitens der Öffentlichkeit innerhalb der Beteiligungsfrist keine Stellungnahmen bzw. Äußerungen abgegeben.

Mit Schreiben vom 14.02.2023 wurden 45 Träger öffentlicher Belange einschließlich sechs Nachbargemeinden über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 (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.

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 der Stadt Schwedt/Oder hat dem aufbereiteten Planentwurf am 29.05.2024 zugestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) 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](http://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 zum B-Planentwurf Nr. 4 keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 08.07.2024 wurden 32 Träger öffentlicher Belange einschließlich sechs Nachbargemeinden über die Beteiligung informiert und gemäß § 4 (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 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 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen bei der Aufbereitung der Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 4:

- Anpassung des östlichen Bereichs der M1-Maßnahme (wg. Nähe zur Gasleitung) und Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung im B-Plan, dass innerhalb des Plangebiets 2 Feldlerchenfenster (mindestens 30x30m) vorzusehen sind;
- Die textliche Festsetzung 1.3 wird angepasst und es wird ein Mindestabstand von 0,8 m hinsichtlich der Bodenfreiheit eingetragen;
- Die Formulierung der textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 wird hinsichtlich gebietsheimischer, standortgerechter Arten ergänzt;
- die Hinweise des Landkreises zu einzelnen Festsetzungen, zum Planlayout sowie zum Begründungstext werden berücksichtigt;
- Fortschreibung des Umweltberichts.

In den Begründungstext wurden dementsprechende Korrekturen und Ergänzungen zu den oben aufgeführten Themen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgenommen bzw. fanden bei der Fortschreibung des Umweltberichts Berücksichtigung. Die eingegangenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Begründungstext bzw. Umweltbericht eingearbeitet.

Für eine ausführliche Darstellung wird auf die aufbereitete tabellarische Darstellung verwiesen, die der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Gemäß § 6 (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 (5) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die FNP-Änderung wirksam und kann ebenfalls der B-Plan Nr. 4 durch Veröffentlichung in Kraft treten.

### **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 II) des Begründungstextes zum B-Plan. 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 wird eine angemessene Kompensation mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4 festgesetzt.

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 (6) Nr. 7a bis d zu erwarten sind. Aus umweltfachlicher Sicht steht damit der

Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nichts entgegen. Die abschließende Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit einer Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu rechnen.

### **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.