

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

"PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE KUNOW"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gemäß § 6a des Baugesetzbuches)

Stand: 1. Juni 2026

I Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und wesentliche Inhalte der Planung

Mit Anschreiben vom 19. April 2021 beantragte die Firma "SUNFARMING GmbH"¹ im Auftrag der Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Ursache dieses Antrages ist die Absicht der Eigentümerin, innerhalb des Geltungsbereiches eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Die Stadt Schwedt/Oder als Träger der kommunalen Planungshoheit steht dieser baulichen Entwicklungsabsicht grundsätzlich positiv gegenüber, da eine Umnutzung bzw. Nutzungsänderung einer brach liegenden, landwirtschaftlichen Konversionsfläche eine Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation vor Ort erwarten lässt. In Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2020 ein "Konversionsgutachten"² erstellt, welches die Eignung des Plangebietes als Konversionsfläche im Sinne des EEG³ bestätigte. Die Inhalte dieses Gutachtens sind im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt worden.

Insofern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in ihrer Sitzung am 23. Juni 2021 auf der Grundlage des o. g., an die Stadt gerichteten Antrages, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Kunow" beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt von Schwedt/Oder im Ortsteil Kunow und hier nördlich des Ortszentrums, nördlich angrenzend an die Kunower Dorfstraße. Es umfasst Teile der ehemaligen Schweinemastanlage sowie nördlich angrenzende Grünland- und Ackerflächen und wird im südlichen Teilbereich durch die baulichen Überreste der landwirtschaftlichen Nutzung für die Tierproduktion geprägt, während der nördliche Teilbereich des Plangebietes von einer nicht überbauten, intensiv genutzten und bewirtschafteten Grünland- und Ackerfläche geprägt wird.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen. Dazu wird der gesamte Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der BauNVO⁴ mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ~ 1,41 ha.

II Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)⁵, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung beschrieben und bewertet wurden.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung wurden im Zusammenhang mit der Umweltprüfung ein grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt, eine Einschätzung zum Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich der Planung vorgenommen und eine Stellungnahme zur Blendwirkung von Photovoltaik-Modulen bzw. Photovoltaik-Anlagen erstellt.

¹ nachfolgend Planungsbegünstigte

² Gutachten zum Nachweis einer Konversionsfläche für die Vergütungsfähigkeit nach EEG für das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken bzw. Teilflächen daraus Flurstücke 56, 57, 58, 64, 65 und 66, Kunower Dorfstraße 63 in 16303 Schwedt/Oder, OT Kunow", Kaps und Thielicke, Vehlefanz/Berlin, 25.08.2020

³ Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

⁴ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

⁵ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Die Einschätzung zum Vorkommen geschützter Tierarten diente der Erstbewertung des Plangebietes auf Vorkommen geschützter Arten und der Entscheidung, ob ein gesondertes artenschutzfachliches Gutachten erforderlich sein wird. Die Stellungnahme zur Blendwirkung der Photovoltaikanlagen diente der Beurteilung, ob angrenzende Wohnbereiche durch erhebliche schädliche Lichtimmissionen beeinträchtigt werden können.

Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planung sind folgende schutzgutbezogene Auswirkungen zu erwarten:

- Pflanzen
Die mit der Errichtung der baulichen Anlagen einhergehende Entsiegelung von Lagerflächen und die Umwandlung von Intensivacker in extensiv genutztes Grünland führen zu einer veränderten Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches, die positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope haben wird. Maßnahmen zur Eingriffskompensation sind auf Grund des planbedingten Abgangs von zwei Holundersträuchern erforderlich. Der Ausgleich soll durch Heckenpflanzung entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Plangebietes, erfolgen.
- Tiere
Für alle potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht im Wege.
- Fläche und Boden
Der in der Bauphase verursachte Eingriff in den Boden wird sich in der Betriebsphase nicht verändern und stabil bleiben. Die Neuversiegelung von Flächen (~ 10 qm) wird geringfügig zur Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, des Bodenlufthaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens führen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Neuversiegelung nicht zu erwarten. Die mit Beginn der Betriebsphase geplante Umwandlung des Bodens in Dauergrünland lässt eine generelle Aufwertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erwarten. Bei Durchführung der Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche und den Boden und auf die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu erwarten.
- Wasser
Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
- Klima/Luft
Da mit der Errichtung der Photovoltaikanlage Solarenergie in Strom umgewandelt werden soll, wird der Ausstoß klimaverändernden CO₂ aus der herkömmlichen Stromerzeugung der Stadt Schwedt/Oder reduziert. Langfristig betrachtet sind positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Beeinträchtigungen im negativen Sinne können nicht abgeleitet werden.
- Landschafts- und Ortsbild
Die dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen geringen Konflikt dar. Die Fläche wird keiner bestehenden Erholungsnutzung entzogen. Bei Umsetzung der geplanten Pflanzmaßnahmen entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstückseinfriedung können erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermieden, verhindert und verringert werden.
- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Bei Durchführung der Planung konnten keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ermittelt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind:

- der Erhalt des innerhalb des Geltungsbereiches stehenden Einzelbaums
- die Wiederherstellung von extensivem Grünland unter den Modulflächen
- Bauzeitenregelung zum Schutz bodenbrütender Vogelarten
- Entsiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches bei Durchführung der Planung
- Begrenzung der realen Versiegelung bei Durchführung der Planung
- Höhenbegrenzung baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet
- Höhenbegrenzung der Einfriedung als örtliche Bauvorschrift
- Heckenpflanzung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, innerhalb des Plangebietes
- Baugrenzenfestsetzung zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Sicherung von Abständen zu benachbarten Nutzungen
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan zur Berücksichtigung bei erforderlichen Baumaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Bebauungsplanfestsetzungen soll:

- eine Heckenpflanzung entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze, außerhalb des Plangebietes

dem Ausgleich und dem Ersatz planbedingter umweltrelevanter Eingriffe dienen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Erarbeitung des Bebauungsplans eingeflossen.

III Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen

Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die Öffentlichkeit wurde sowohl nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitig) als auch nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung am Planverfahren beteiligt. Im Rahmen beider Verfahrensschritte gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Behördenbeteiligungen

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 9. August 2021

Die im Ergebnis dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise auf Themen, die im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens und der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans zu berücksichtigen waren sowie inhaltliche Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung und insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5. Mai 2022

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs auswirkten. Schwerpunktthemen der eingegangenen Stellungnahmen waren:

- Erneute Hinweise der Regionalplanung auf die Handreichung "Planungskriterien für Photovoltaik-Freiflächenanlagen"
- Hinweis auf die Erforderlichkeit der rechtlichen Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Gefährdungsabschätzung vor Errichtung der

Photovoltaikanlage

- die Ablehnung der Planung aus Sicht des Landwirtschaftsamtes und
- Hinweise auf Defizite in der Begründung.

Städtebaulicher Vertrag

Auf der Grundlage des § 11 BauGB wurde zwischen der Stadt Schwedt/Oder und SUNFARMING als Planungsbegünstigten mit Datum vom 24.07.2024/05.08.2024 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages sind grundsätzlich Maßnahmen, deren Durchführung Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist, die jedoch auf Grund fehlender bauplanungsrechtlicher Grundlagen nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich gesichert werden können.

Inhaltliche Schwerpunkte der vertraglichen Regelung sind:

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Ausgleich des Eingriffs, Vorbereitungs-, Durchführungs- und Sicherungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Bepflanzung der Grundstückseinfriedung innerhalb des Geltungsbereiches entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze
- Vertragskontrolle durch die Stadt Schwedt/Oder, Bürgschaftvereinbarung, Vertragsstrafe und Schlussbestimmungen.

Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung wurden den Hinweisen folgend die entsprechenden Aktualisierungen und Ergänzungen (sofern sie planungs- und inhaltlich relevant waren) vorgenommen. Sie waren sämtlich als redaktionell zu charakterisieren und hatten keine Auswirkungen auf die Planfestsetzungen. Sofern einzelne Hinweise weder über eine rechtliche Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen verfügten noch so weit relevant waren, dass sich Auswirkungen auf die Planung ergaben, wurden diese Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Abwägung wurde umfangreich dargelegt, wie die Stellungnahmen inhaltlich zu bewerten sind und wie damit umzugehen ist. Erforderliche Präzisierungen und Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgten im Ergebnis dieser Abwägung.

IV Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Wahl des Plans

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellende Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Einschränkung: "soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann." (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

Unter Berücksichtigung dessen ist bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand nicht wesentlich verändern wird. Bei Nichtdurchführung der Planung wird der nördliche Teil des Plangebietes voraussichtlich weiterhin als Intensivacker landwirtschaftlich genutzt, während der südliche Teil (Brachfläche) weiterhin ungenutzt oder als "spontane" Lagerfläche genutzt wird. Der ökologische Wert des Plangebietes insgesamt bleibt infolge der früheren (land-)wirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt und stellt sich gegenüber der voraussichtlichen Entwicklung bei Durchführung der Planung schlechter da. Die Eignung der Plangebietsfläche für eine Konversion (die Umnutzung oder Nutzungsänderung einer nicht mehr genutzten Fläche/Brachfläche) würde ungenutzt bleiben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren

- auf Grund der konkreten Entwicklungsvorstellungen der Planungsbegünstigten, ausschließlich bezogen auf eine im privaten Eigentum befindliche Fläche,
- auf Grund der konkreten Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes "Photovoltaik-Freiflächenanlage",
- auf Grund des räumlich begrenzten Geltungsbereiches der Planung und
- auf Grund der gegebenen Konversionsflächencharakteristik des Plangebietes und der damit verbundenen besonderen Eignung des Plangebietes im Sinne des EEG nicht zu prüfen.

Daher ist einzuschätzen, dass nach der Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten der vorliegende konkrete Bebauungsplan alternativlos ist.

V Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 03.12.2024 mit Beschlussnummer SVV/045/24 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Kunow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Uckermark, am 19.09.2025 unter dem Aktenzeichen 63-01862-25-46 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Nebenbestimmungen (Auflage und Hinweise) genehmigt. Die Erfüllung der Auflagen wurde mit Nachricht der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Uckermark, vom 10.12.2025 unter dem Aktenzeichen 63-01862-25-46 bestätigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 1. Juni 2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Kunow“ der Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Kunow, in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).