



# Landkreis Uckermark - Die Landrätin -

Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

per E-Mail: [khuebbe@schwedt.de](mailto:khuebbe@schwedt.de)  
 Stadt Schwedt/Oder  
 Fachbereich 3  
 Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
 Frau Hübbe  
 Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 5  
 16303 Schwedt/Oder

Nebenstelle:

Dezernat: III  
 Amt: Bauordnungsamt  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Bearbeiter(in): Frau Lange  
 Zimmer-/Haus-Nr.: 349 / 1  
 Telefon-Durchwahl: 03984/70-4463  
 Telefax: 03984/70-2399  
 E-Mail: [jeannette.lange@uckermark.de](mailto:jeannette.lange@uckermark.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
/	15.03.2023	63- 00736-23-46	25.04.2023

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### A. Allgemeine Angaben

Stadt Schwedt/ Oder – Ortsteil Stendell

Flächennutzungsplan \_\_\_\_\_

Bebauungsplan „Solarpark Stendell“

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan (Vor-  
haben- und Erschlie-  
ßungsplan) \_\_\_\_\_

sonstige Satzung \_\_\_\_\_

Fristablauf für die Stellungnahme am: 21.04.2021 (25.04.2023 n. V.)

### B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

**Konto der Kreisverwaltung:**  
 Kontoinhaber: Landkreis Uckermark  
 Sparkasse Uckermark  
 IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91  
 BIC: WELADED1UMP

**Steuernummer:**  
 062/149/01062

**Telefon-Vermittlung:**  
 03984 70-0

**Internet:**  
[www.uckermark.de](http://www.uckermark.de)

**Sprechzeiten:**  
 Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr  
 Di.: 08:00 bis 12:00 und  
 13:00 bis 17:00 Uhr  
 Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse [landkreis@uckermark.de](mailto:landkreis@uckermark.de) zur Verfügung.  
 Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

☒ **Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**

**Amt für Bau und Liegenschaften**

**Landwirtschafts- und Umweltamt:** Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, untere Abfallwirtschaftsbehörde

1. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen:

**E 1**

**Bauordnungsamt**

Rechtliche Bauaufsicht/ Bauplanung:

Frau Lange: -4463

Die Erforderlichkeit der Planung ist nicht erkennbar.

Begründung:

Bei den in der Begründung darzulegenden Zielen und Zwecken der Planung (§ 2a S. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB); § 9 Abs. 8 BauGB) geht es auch um die Darlegung der Gesichtspunkte, aus der sich die Erforderlichkeit der Planung iSd § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB (mithin die Rechtfertigung der Planung - gemessen an den gesetzlichen Anforderungen von § 1 und § 1a BauGB -) ergibt.

**E 2**

**Landwirtschafts- und Umweltamt**

Untere Naturschutzbehörde:

Herr Stangenberg: -1763

Das Vorhaben beeinträchtigt naturschutzrechtliche Belange.

Begründung:

Das Plangebiet liegt vollständig im Natura 2000-Gebiet, hier das Europäische Vogelschutzgebiet - SPA-Gebiet „Randow-Welse-Bruch“ (DE 2751-421).

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 S. 1 BNatSchG).

Gemäß Punkt 2.3 der „Vorläufigen Handlungsempfehlung des MLUK zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige Photovoltaik-Freiflächensolaranlagen (PV-FFA)“ vom 19. März 2021 ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen **in europäischen Vogelschutzgebieten ausgeschlossen**, da das Vorhaben nicht mit dem Schutzzweck in Übereinstimmung steht oder gebracht werden kann.

Weiterhin befinden sich innerhalb sowie angrenzend an den geplanten Geltungsbereich gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Handlungen die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

b) Rechtsgrundlagen:

- § 1 Abs. 3 BauGB; § 2a BauGB, § 9 Abs. 8 BauGB
- BNatSchG
- Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (ErhZV)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg (VV-FFH)
- Vorläufige Handlungsempfehlung des MLUK zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige Photovoltaik-Freiflächensolaranlagen (PV-FFH)

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

**zu E 1**

**Bauordnungsamt**

Rechtliche Bauaufsicht/ Bauplanung:

Die Begründung ist um die Angaben zur Erforderlichkeit der Planung zu ergänzen. Derzeit erscheint das Planerfordernis der Planung fraglich, da Belange des Naturschutzes berührt sind, die nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Aufstellungsverfahrens nicht überwunden werden können (siehe Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde).

**zu E 2**

**Landwirtschafts- und Umweltamt**

Untere Naturschutzbehörde:

Eine Überwindung ist nicht möglich.

Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen:

Der geplante Geltungsbereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist auf Flächen zu verlagern, die sich vollständig außerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes sowie außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope befindet.

## **2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts**

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: /

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: /

### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zu Feststellungen unvorhergesehene nachteiliger Auswirkung: /

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: /

### 4. Weiter gehende Hinweise

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: /

Sonstige **fachliche Informationen** oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

#### **Landwirtschafts- und Umweltamt**

Untere Naturschutzbehörde (uNB):

Herr Stangenberg: -1763

Die der uNB vorab zugesandte Natura 2000-Vorprüfung weist einen erheblichen Mangel auf, da die kumulative Wirkung im Zusammenhang mit anderen Projekten innerhalb bzw. angrenzend an das Vogelschutzgebiet nicht betrachtet wurde. Gemäß Punkt 3.3.2 Satz 4 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 müssen für die Summationsbetrachtung die Auswirkungen anderer Pläne oder Projekte und damit das Ausmaß der Summationswirkung jedoch verlässlich absehbar sein

Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAWB):

Frau Stäck (-4868)

Hinweis:

Bei der Herstellung des innerbetrieblichen Weges mit RC-Material sind die Bestimmungen der LAGA M 20, Teil I, iVm der LAGA /TR Boden zum offenen Einbau einzuhalten.

Danach darf nur Material mit einem Zuordnungswert von max. Z 1.1 uneingeschränkt offen eingebaut werden.

Der Einbau von RC-Material über dem v. g. Zuordnungswert ist bei der uAWB gem. § 28 Abs. 2 KrWG zu beantragen (Erlass des MLUV 5/1/06 vom 01. Februar 2007 und Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln – Teil I „Allgemeiner Teil“, Stand 6. Nov. 2003, Teil II „Technische Regeln für die Verwertung“, II.1 Bodenmaterial und sonstige mineralische Bau- und Abbruchabfälle (mit TR Boden - Stand 05.11.2004).

Landwirtschaft:

Frau Holzhey: - 1383

Aus agrarstruktureller Sicht wird die Errichtung eines Solarparks auf ca. 64 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche abgelehnt.

Der Planteil 1 befindet sich vollständig im Feldblock DEBBLI 03 7330 2489 des Digitalen Feldblockkatasters. Hierbei handelt es sich um einen Ackerlandfeldblock, welcher vollständig im „Benachteiligtem Gebiet“ liegt und weder Wind- noch Wassererosionsgefährdet ist.

Der Planteil 2 (ca. 47 ha groß) tangiert 4 Feldblöcke. Der Feldblock DEBBLI02 7300 5389 ist ein Ackerlandfeldblock, der Feldblock DEBBLI 02 7300 5389 ist ein Grünlandfeldblock, der Feldblock DEBBLI 02 7300 5908 ist ein Ackerlandfeldblock und der Feldblock DEBBLI 02 7300 5631 ist ebenfalls ein Ackerlandfeldblock. Alle Feldblöcke liegen zu 100% im benachteiligten Gebiet und sind weder Wind- noch Wassererosionsgefährdet.

Die Böden sind tatsächlich nicht sehr ertragreich, waren aber alle Bestandteile der Anträge auf Agrarförderung der jeweiligen Bewirtschafter.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark –Barnim empfiehlt in ihrer Handreichung Planungskriterien für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stand: 2. Auflage 2020) für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen insbesondere militärische oder wirtschaftliche Konversionsflächen bzw. versiegelte Flächen (Gebäude aller Art, ehemalige Gewerbeflächen, Parkplätze usw.) zu nutzen.

Entgegen den Aussagen in der Handreichung zur Nutzung von Landwirtschaftsflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen hält das Fachamt den Entzug auch von sogenannter „schlechter“ landwirtschaftlicher Nutzfläche für Photovoltaik- Freiflächenanlagen für unangemessen.

Ob das Naturgut Boden in seiner Funktions- und Regenerationsfähigkeit tatsächlich durch Versiegelung und Verschattung geschützt ist, ist fraglich.

Bodenwissenschaftliche Analysen zur Beeinflussung von PV-Anlagen auf die Bodenfunktion fehlen weitgehend (Quelle: Deutsche Bodenkundliche Gesellschaft, 13.07.2022).

Folgende wichtigen Hinweise der o. g. Handreichung sollten bei der Weiterführung der Planung Berücksichtigung finden:

*Bevor einem Antrag zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage zugestimmt wird, sollte der Antragsteller nachweisen, dass es für den erzeugten Strom eine ausreichende Infrastruktur gibt und das notwendige Abnahmepotenzial vorhanden ist.*

*Es sollte möglichst schon bei der Ausweisung von PV-Freiflächenanlagen feststehen, um welchen Gebietstyp (Acker, Dauergrünland, Industriegebiet) es sich nach **Nutzungsende** handelt. Die Flächen sollten möglichst wieder in Ackerland umgewandelt werden. Eine entsprechende Rückbaubürgschaft könnte das im Vorfeld regeln.*

## **Bauordnungsamt**

Untere Denkmalschutzbehörde:

Herr Dr. Schulz: -2463

Im Umfeld des Plangebietes sind diverse Bodendenkmale bekannt. Das Plangebiet selbst liegt ebenfalls in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale befinden. Das Vorkommen von Bodendenkmale im Plangebiet ist derzeit nicht bekannt, aber dennoch nicht auszuschließen.

Folgende Hinweise sind zusätzlich in die Planunterlagen aufzunehmen:

Das gesamte Plangebiet liegt damit in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodendenkmale befinden.

Für Erdingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Rechtliche Bauaufsicht/ Bauplanung:

Frau Lange: -4463

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung aufgrund unüberwindbarer Hindernisse als nicht erforderlich anzusehen (siehe Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde).

Seitens des Sachgebietes werden dennoch die nachfolgenden fachlichen Informationen und Hinweise mitgeteilt, die bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden sollten.

Es ist korrekt, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien vorangebracht werden soll. Um diesem europäischen und nationalen Ziel gerecht zu werden, wurden Gesetze wie das *Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden* wie zuletzt auch das *Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht* auf den Weg gebracht, was eine Vielzahl von neuen Regelungen im Bereich des Bauplanungsrechts mit sich zog. Weiter wurde den erneuerbaren Energien eine besondere Bedeutung zugeteilt. Aus dem überragenden öffentlichen Interesse und dem Umstand, dass die Anlagen der erneuerbaren Energien der öffentlichen Sicherheit dienen, werden rechtliche Implikationen abgeleitet, die bei der Abwägung mit anderen Rechtsgütern zu berücksichtigen sind.

Für den Ausbau der erneuerbaren Energien mit Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sieht das BauGB nunmehr in § 35 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB eine Erleichterung dahingehend vor, dass diese zu den privilegierten Vorhaben gehören, soweit sie auf einer Fläche längs von Autobahnen (aa) oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes [...] mit mindestens zwei Hauptgleisen (bb) und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern errichtet werden sollen und dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen sowie die Erschließung gesichert ist. Die Aussagen in Kapitel 1.1, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen keine privilegierten Vorhaben iSv § 35 BauGB darstellen, ist somit nicht gänzlich richtig.

Durch das Gemeindegebiet der Stadt Schwedt/ Oder verlaufen Schienenwege mit zwei Hauptgleisen (Teilbereiche der Bahnstrecke RE 66 Szczecin – Angermünde –

Eberswalde – Berlin-Gesundbrunnen sowie der Bahnstrecke Passow – Schwedt). Unter diesem Gesichtspunkt sollte die Gemeinde im Rahmen der Alternativenprüfung und der Planerforderlichkeit eine Inanspruchnahme dieser, durch den Gesetzgeber als vorgeprägt und privilegiert eingestuftten Bereiche, prüfen. Für diese Flächen bedarf es kein Bebauungsplanverfahren, was Kosten als auch Zeit spart und einer weiterer Zersiedlung der freien Landschaft im Gemeindegebiet entgegenwirken könnte.

*Geltungsbereich/ Planteile:*

Entgegen den Aussagen in der Begründung besteht das Plangebiet augenscheinlich aus 4 Planteilen. Der Planteil 2 wird von zwei landwirtschaftlich genutzten Verkehrsflächen, die nicht Teil des Geltungsbereichs sind, von Nord nach Süd und Ost nach West durchzogen. Die Festsetzungen zu den Grenzen des Geltungsbereichs erfolgt ebenfalls in der Form, dass der Geltungsbereich aus 4 Planteilen besteht. Die Festsetzungen über den Geltungsbereich und die Angaben zum Geltungsbereich in der Begründung bedürfen einer Überprüfung. Auf der Planzeichnung sind die Planteile zu beschriften.

Die Angaben zum Geltungsbereich wiederholen sich im Wortlaut in Kapitel 1.2 und 3 der Begründung. Bei der Beschreibung der Lage des Vorhabenstandortes (Kapitel 1.2) können sich die Angaben auf die Beschreibung der Lage des Vorhabens innerhalb des Gemeindegebietes beschränken. Bei der Beschreibung des Geltungsbereiches (Kapitel 3) macht es durchaus Sinn, die Planteile und die betroffenen Flurstücke zu benennen.

Das Flurstück 32, Flur 4, Gemarkung Stendell ist in der Planzeichnung zu beschriften.

Das Panzeichen zur Festsetzung der Grenze des Geltungsbereichs hat sich an die Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanZV) zu orientieren (siehe Anlage zur PlanZV).

*Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan/ vorzeitiger Bebauungsplan:*

Ein Flächennutzungsplan liegt für das Gebiet der Stadt Schwedt/ Oder nicht vor. Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Demnach müssen dringende Gründe das Aufstellungsverfahren erfordern und der Bebauungsplan darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen (vgl. § 8 Abs. 4 BauGB). In Kapitel 2.1 werden die nach Auffassung der Gemeinde vorliegenden dringenden Gründe mit einem Verweis auf die in Kapitel 1.1 dargestellte Zielstellung der Planung begründet. Dieser Argumentation wird nicht gefolgt. Aus der Zielstellung lassen sich hier die erforderlichen dringenden Gründe iSv § 8 Abs. 4 BauGB nicht herleiten. Ziel eines Bebauungsplanverfahrens ist es, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen. Dabei werden im Rahmen des Verfahrens die berührten Belange ermittelt, bewertet und einer gemeindlichen Abwägung zugeführt.

Die dringenden Gründe könnten sich vielmehr auf der Grundlage einer ggf. schon vorliegenden städtebaulichen Konzeption (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) z. B. mit einem Maßnahmenschwerpunkt *Ausbau erneuerbaren Energien und Maßnahmen der Klimaanpassung* der Stadt Schwedt/ Oder ergeben und begründen lassen. Ebenfalls könnten sich die dringenden Gründe auch aus der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) ergeben, wenn sie denn dargelegt wird. Dies ist vorliegend jedoch

nicht der Fall. Auch die Argumentation, dass die Planung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen würde (weil es sich um die Konversion? einer ehemals? landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt), ist nicht nachvollziehbar und entspricht auch nicht den Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB. Hier bedarf es einer grundsätzlichen Überarbeitung.

#### *ergänzende Umweltvorschriften*

Zur Begründung nach § 2a BauGB (und § 9 Abs. 8 BauGB) gehört die Darlegung der für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedeutsamen Gesichtspunkte. Darin eingeschlossen sind die im jeweiligen Planungsfall bedeutsamen Planungsleitsätze und -grundsätze, wie sie in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie § 1a BauGB festgelegt sind.

In Kapitel 2.3 fehlt gänzlich die Auseinandersetzung mit den ergänzenden Umweltvorschriften des § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel, städtebauliche Eingriffsregelung, Klimaschutzklausel, Natura2000-Gebietsverträglichkeit).

Mit der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) soll in erster Linie der Boden vor Inanspruchnahme durch Versiegelung (als auch vor Einträgen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen) geschützt werden.

Die Umwidmungssperrklausel (kein Umwandlungsverbot!) zielt auf den Erhalt der Funktion der Flächen ab. Bei den Flächen für die Landwirtschaft kann sich bzgl. ihrer Funktion an die Definition in § 201 BauGB orientiert werden.

Die Zurückstellung der durch die Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel geschützten Belange in der Abwägung (so wie jede Abwägungsentscheidung) bedarf der Begründung. Gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Die Angaben sind zu ergänzen. Dabei sind auch Aussagen aufzunehmen, inwiefern vorhandener, ggf. im Gemeindeeigentum befindlicher Gebäudebestand mit Solaranlagen ausgestattet werden kann, um eine zusätzliche Zersiedlung der freien Landschaft zu vermeiden. Großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen können grundsätzlich auch innerhalb vorhandener Gewerbegebiete realisiert werden, soweit sie sich entsprechend § 34 BauGB einfügen oder Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht widersprechen.

Im Sinne der Klimaschutzklausel sind neben der Förderung des Ausbaus der Erneuerbaren Energien auch die Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Bereich der anstehenden Planung von Bedeutung. Damit sind die mittelbaren als auch unmittelbaren Auswirkungen sowohl auf das örtliche bzw. kleinräumige Klima als auch auf das großräumige Klima gemeint.

Es wird derzeit davon ausgegangen werden, dass insbesondere die Belange Klimaschutz, Eingriffsregelung und Natura2000-Verträglichkeit mit der Umweltprüfung ermittelt, bewertet und über den Umweltbericht der Abwägung zugeführt werden. In der Begründung ist dann ein entsprechender Verweis aufzunehmen und das Ergebnis kurz wiederzugeben. Es muss erkennbar sein, welche wesentlichen Belange in die Abwägung eingestellt wurden.

### *Vorprägung durch PCK und Güterbahnhof – Planungsüberlegungen/ Alternativen*

Entgegen der Auffassung in Kapitel 3.4 kann für den Vorhabenstandort keine Vorprägung durch das Betriebsgelände des PCK und den Rangierbahnhof Stendell hergeleitet werden. Das Betriebsgelände des PCK befindet sich etwa 4.000 Meter südöstlich, der Rangierbahnhof etwa 1.300 Meter nördlich des Vorhabenstandortes. Dazwischen befinden sich größere Waldflächen. Die Angaben bedürfen daher einer Konkretisierung, in welcher Art und Weise eine Vorprägung gegeben ist.

#### *textliche Festsetzungen (TF)*

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist nicht die Fläche des Geltungsbereiches, sondern die des Baugebietes – hier das SO PVA - vgl. § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). § 1 BauNVO beinhaltet zudem keine Regelungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird nicht ausgeschlossen, sondern ist ausgeschlossen oder nicht zulässig.

Grundsätzlich: Die Wörter werden oder wird in einen Zusammenhang mit den zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen sowie Anlagen zu verwenden, sollte in den TF vermieden werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten mit Wirksamwerden der Satzung und nicht für einen undefinierten Zeitpunkt in der Zukunft (Bestimmtheitsgebot).

Für jede Höhenfestsetzung muss ein Bezugspunkt eindeutig bestimmt sein. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels oder auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe. Vorliegend wird die zulässige Höhe in Bezug auf die Geländeoberfläche festgesetzt, wobei der jeweils nächstgelegene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb der Bezugspunkt ist. Die Planzeichnung beinhaltet derzeit jedoch noch keine Höhenpunkte. Hier bedarf es einer Überprüfung der TF und der Aussagen in der Planbegründung.

Die TF Nr. 2.3 steht im Widerspruch zu den TF Nr. 2.4 und Nr. 2.5. Die TF Nr. 2.3 spricht von (allen) baulichen Anlagen im SO PVA und begrenzt deren Höhen auf 4 Meter über Geländeoberkante. Die TF Nr. 2.4 und 2.5 sehen wiederum abweichende Regelungen für bestimmte bauliche Anlagen (Trafostation, sonstige Aufbauten mit Höhen bis 12 Meter über Geländeoberkante vor). In der Planzeichnung wird in den Nutzungsschablonen zu den Planteilen wiederum nur eine OK vom 4 Meter GOK festgesetzt. Zur Gewährleistung der Normenklarheit bedarf es hier einer Überprüfung.

#### *zeitliche Befristung*

Die Begründung enthält Aussagen zur Nachnutzung und einer geplanten Rückbauverpflichtung. Sollte seitens der Gemeinde beabsichtigt sein, ein SO-Gebiet nicht auf Dauer festzusetzen, ist zu prüfen, ob die Zulässigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum festgesetzt werden soll (vgl. § 9 Abs. 2 BauGB).

#### *Finanzielle Auswirkungen*

Zu den Auswirkungen gehören auch die finanziellen Auswirkungen eines Bebauungsplans. Ziel sollte sein, den Bürgern im Rahmen der Auslegung, insbesondere aber den über den Plan entscheidenden politischen Gremien eine Vorstellung zu

vermitteln, welche finanziellen Lasten mit dem Bebauungsplan auf die Kommune zukommen.

*Weitere Hinweise:*

Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat eine *Handreichung Planungskriterien für Photovoltaik-Freiflächenanlagen* (2. Auflage 2020) entwickelt, die einen Kriterienkatalog mit Positiv-, Negativ und Abwägungskriterien beinhaltet, die als Planungskriterien bei der Wahl und Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen durch die Gemeinde herangezogen werden können. Die Handreichung kann unter dem folgenden Link abgerufen werden:

[Regionale Planungsstelle Uckermark Barnim - Downloads › Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim](#)

Es wird empfohlen die Handreichung bei weiteren Planungen zu Freiflächenphotovoltaikanlagen zu beachten.

In den Kapiteln 1.2 und 3 wird eine Geltungsbereichsgröße von 64 ha genannt. Unter Berücksichtigung, dass der Geltungsbereich auch Festsetzungen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung in einem Umfang von etwa 4 ha beinhaltet, kann die Aussage in Kapitel 4.2.1 zu einer 64 ha großen Sondergebietsfläche nicht stimmen.

Es handelt sich vorliegend um eine kommunale Planung. Vorhabenträger und Entwurfsverfasser können in der Begründung im Impressum benannt werden, sind jedoch auf der Planurkunde und dem Deckblatt der weiteren Planunterlagen zu entfernen.

Der Textteil der Plankarte ist schwer lesbar. Im PDF-Format ist deren Inhalt nur über eine Vergrößerung von mind. 150 % erkennbar. Hier bedarf es einer Nachbesserung.

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Im Auftrag

René Harder  
Amtsleiter