

Gemeinde Hohen Wangelin

Beschlussvorlage

22/2024/20

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; VB-Plan Nr. 15 "Solarpark an der alten Güstrower Landstraße" der Gemeinde Jabel (Vorentwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 10.07.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Hohen Wangelin (Entscheidung)	29.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 15 „Solarpark an der alten Güstrower Landstraße“ der Gemeinde Jabel keine Anregungen und Hinweise.

Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

Die ENGIE Deutschland GmbH (Vorhabenträger) hat bei der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Diesen Antrag hat die Gemeinde befürwortet und nun bereits einen Vorentwurf erarbeitet. Alle Nachbargemeinden haben die Möglichkeit hierzu eine Stellungnahme abzugeben, denn Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Hierbei sind auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Solarpark an der alten Güstrower Landstraße“ verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächensolaranlage.

Die vollständigen Planunterlagen können unter: <https://www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html> eingesehen werden.

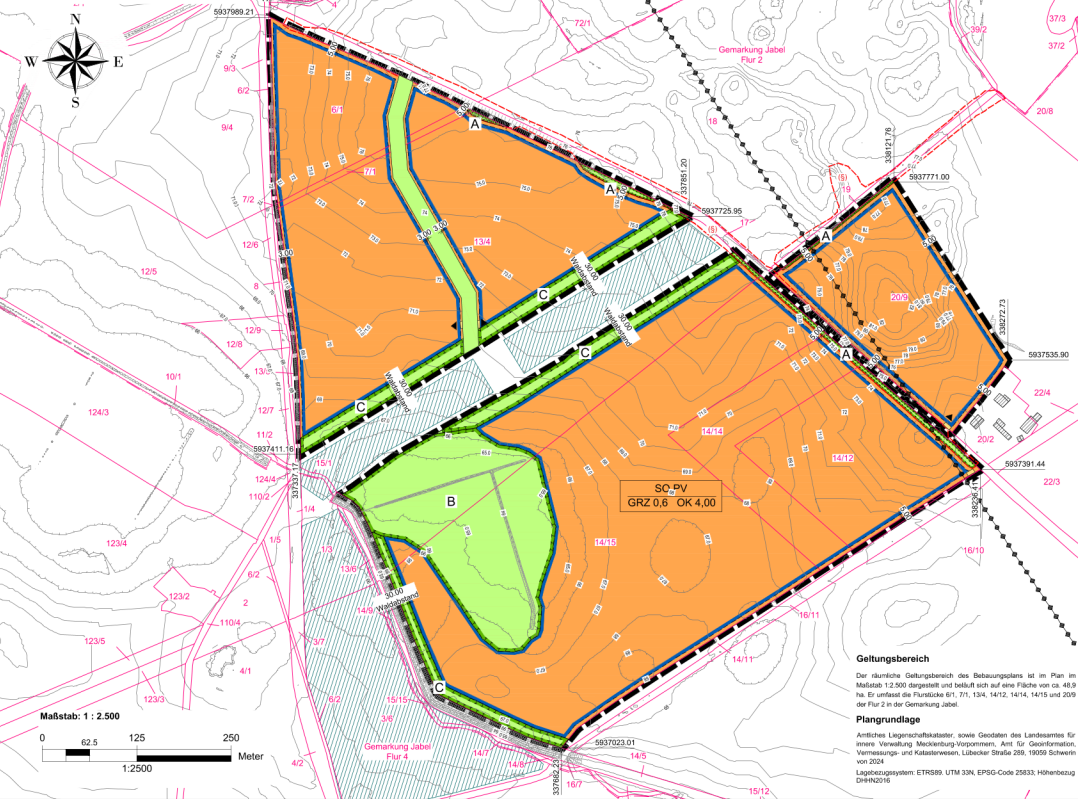
Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	VB-Plan Nr. 15 - Planzeichnung (öffentlich)
---	---

SATZUNG DER GEMEINDE JABEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "SOLARPARK AN DER ALTEN GÜSTROWER LANDSTRASSE"

PLANZEICHNUNG TEIL A



Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von ca. 48,9 ha für umfasst die Flurstücke 61, 71, 134, 1412, 1414, 1415 und 209 der Flur 2 in der Gemarkung Jabel.

Plangrundlage
Amtliches Liegenschaftskataster sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 286, 19095 Schwentin von 2024
Lagebezugssystem: ETRS89_UTM_33N_EPGO-Code 25833; Höhenbezug: DHHN06

TEXT - TEIL B

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB**
- 1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_PV) dient im Rahmen einer Zweckbindung gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der Erzeugung und dem Betrieb von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zutlassig sind hier in diesem Zeitraum Zuschnitte mit Solarmodulen sowie die damit verbundenen Nebenanlagen, insbesondere Umwandlungs- und Wechselrichterstationen und Erweiterrück- Umgestaltungen, Wachstumsstationen, Monitoring-, Controlling-, Entlastungs- und Zuarbeiten. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Anlage festzulegen (Detaillierung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 1.2 Nach der Stilllegung der Anlage sind die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ vorhandenen Mobilhäuser mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Transformatorstationen, Anlagen für die Energiebegrenzung und -verteilung, Umwandlungs- und Wechselrichterstationen und Erweiterrück- und Zuarbeiten vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung sind für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 19a BauGB festgesetzt (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 1.3 Die maximale Grundfläche(n) für die sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_PV) gemäß § 17 Abs. 1 BauGB auf 600 qm begrenzt (Detaillierung gemäß § 9 Abs. 4) und § 3 BauGB angeschlossen.
- 1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4 m begrenzt. Als unterer Baugrenzniveau gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NN im Bezugssystem DHHN06 als vorhandenes Gelände.
- 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 2.1 innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebauete Flächen durch die Errichtung von sandweicheinseitiger Saatgut oder durch Selbstbegrenzung als extensives Brach- oder Grünland zu erhalten. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung saisonalster Anforderungen und des speziellen Anforderungen von Offenlandbiotop nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- 2.2 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnaher Feuchtwald zu erhalten.
- 2.3 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Niedermoor zu erhalten.
- 2.4 Die mit C gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mähwiese zu erhalten.
- 3. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
- 3.1 innerhalb eines Höhen in Höhe von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereiches, ist die Errichtung von Einfriedungen aus Holz oder Beton in einem Höchstmaß von 30 m erlaublich.
- 3.1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländegestaltung sind bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.

Hinweis

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG-MV (GOVBO: M-V 1998, 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Entfernen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

- I. Veränderung über die Anweisung der Baupläne und die Darstellung des Plans**
BauGB: M-V 1998, 12; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (GOVBO: M-V 1998, 12)
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- SO_PV Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen § 11 Abs. 2 BauNBVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- OK 0,6 Höhe baulicher Anlage in Metern über anstehendes Gelände in Metern § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3. Begrenzungen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- OK 0,6 Höhe baulicher Anlage in Metern über anstehendes Gelände in Metern § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- private Straßenverkehrsfläche Ein- und Ausfahrt
- 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- private Grünfläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- A/B Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1-2
- 7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Bestimmung in Meter
- Kontourlinie
- Flurgrenze
- III. Sachliche Übernahme**
- gestrichelt geschützte Biotope § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 25 NatSchdG - MV
- Wald
- vorh. Graben
- Stromversorgungsleitung, überirdisch

Verfahrensvermerk

1. Der katasträmliche Bestand wird als richtig dargestellt beachtet. Hinsichtlich der ägertigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfasste, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt entsprechend der Hauptatzung der Gemeinde Jabel in Bekanntmachung "Landkurier" des Amtes Seelandkreis Waren am Jahrgang, Nr.
- MI Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beauftragt.
- Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs erfolgte in der Gemeindevertretung vom Die künftige Bürgerbelegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Seelandkreis Waren, Wandorfer Straße 4, 17192 Waren (MVG) sowie auf der Internetseite www.amt-sl.de erfolgt. Die örtliche Bekanntmachung erfolgt am im "Landkurier" am Jahrgang, Nr.
- Die von der Planung beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde getätigt und öffentlich zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom während der Dienststunden im Amt Seelandkreis Waren, Wandorfer Straße 4, 17192 Waren (MVG) sowie auf der Internetseite www.amt-sl.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im "Landkurier" am Jahrgang, Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Besuchen und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom getätigt.
6. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom A2 erteilt.
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel
- Jabel, den Siegel

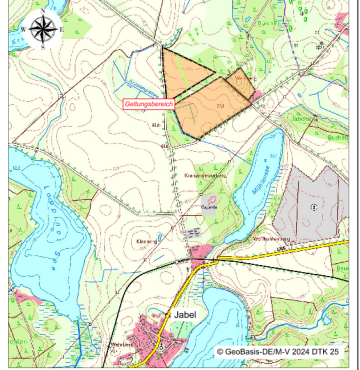
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO: M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GOVBO: M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOVBO: M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Solarpark an der alten Güstrower Landstraße" der Gemeinde Jabel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **Bauordnungsverordnung (BauVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 178)
- **Planzeichenerklärung (PlanZ)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 15, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (GOVBO: M-V 1990, 15, 58)
- **Kommunalhaushalts für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalhaushalts - KV MV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GOVBO: M-V 2011, 5, 77), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2023 (GOVBO: M-V S. 934, 935)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2242)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAusfG MV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GOVBO: M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GOVBO: M-V S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO: M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GOVBO: M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GOVBO: M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GOVBO: M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2021 (GOVBO: M-V S. 790, 794)
- **Hauptatzung** der Gemeinde Jabel in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Jabel "Solarpark an der alten Güstrower Landstraße"

BAUKONZEPT architekten + ingenieure
Gartenstraße 9
21074 Neubrandenburg

BAUKONZEPT NEURÜCKENHAIN GmbH
Geeststraße 9
21074 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 201163

Vorentwurf

Fon: 03931 42 55 913 | Fax: 03931 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

April 2024