

# Gemeinde Hohen Wangelin

## Beschlussvorlage

22/2024/57

öffentlich

### Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; VB-Plan Nr. 13 "Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel" der Gemeinde Jabel (Vorentwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 04.12.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss Hohen Wangelin (Vorberatung)	07.01.2025	N
Gemeindevertretung Hohen Wangelin (Entscheidung)	21.01.2025	Ö

#### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ der Gemeinde Jabel keine Anregungen und Hinweise.

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

#### Sachverhalt

Die Kommunalwind Nord GmbH 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. 13 verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächensolaranlage.

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

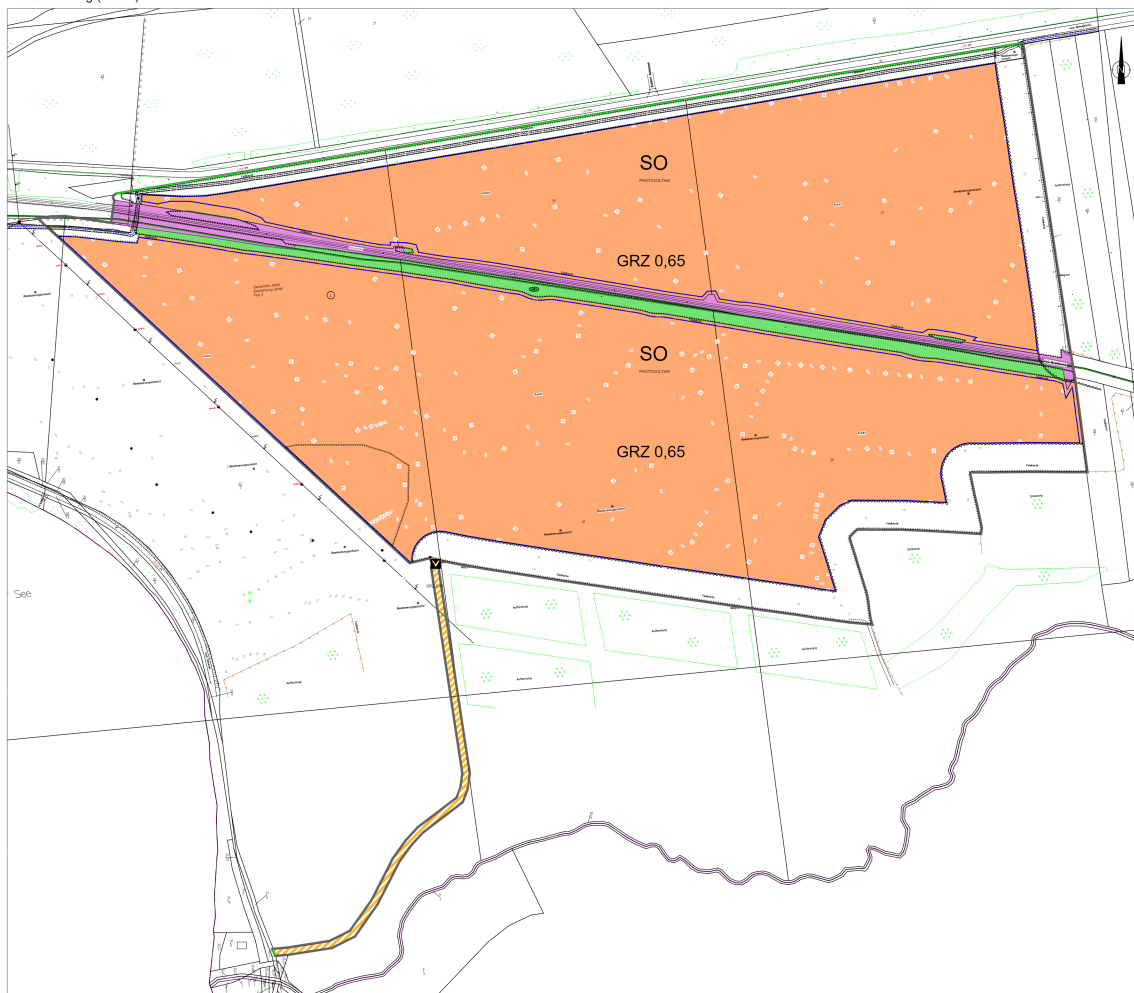
#### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	B13Jabel-Vorentwurf.pdf - Nextcloud (öffentlich)
---	--

# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin-Jabel" der Gemeinde Jabel

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 2.000



- ### Planzeichenerklärung
- #### Festsetzungen
- An der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
    - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik I v. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO GRZ 0,65 Grundflächenzahl
  - Überbaubare Grundstücksflächen, Baugneizen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
    - Bauzusage
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Privatstraße
    - Strassenbegrenzungslinie
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
    - unterirdische Wasserleitung
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - private Grünfläche Zweckbestimmung hier Feldgehölz bzw. Feldhecke
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft I v. m. textlicher Festsetzung Nr. 1
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
    - Erhaltung: Sträucher
  - Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
    - Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

- ### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bahnanlagen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Schutzgebiete und Schutzobjekte
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Schutzgedüngte Biotope
  - Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand
- ### Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenze
  - Gemeinde Jabel
  - Gemeinde Gemarung
  - Flur
  - Gemeindegrenze
  - Gebäude
  - Böschung
  - Baugelände mit Gleisbett
  - Weg
- Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) 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.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZ 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822) geändert worden ist.

### Text (Teil B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage nach § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet Photovoltaikanlage dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Im Sondergebiet Photovoltaikanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

2.2 Als Mindesthöhe der Modulfläche über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modulfläche wird eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt.

##### 3. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, die dem Rahmen der festgesetzten Nutzungen entsprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### II. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

##### 1. Einfriednungen § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V

Der Zaun ist als offene Einfriedung mit einer Höhe bis 2,3 m zulässig.

#### III. Nachrichtliche Übernahmen

##### 1) Wald

Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Abweichend wurde hier eine Reduzierung auf 10 m festgesetzt.

- #### IV. Hinweise
- ##### 1) Bodendenkmale
- Für die Bereiche außerhalb der Bodendenkmale gilt: Wenn während der Erdarbeiten (Gräbungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, Abbrüche usw.) Bestände wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenreste, wertvolle Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchgräbe und Erwerbungen Hinweise auf verfallene Gruben, Fossilien, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinzeugen, Hölzer, Holzbestandteile, Knochen, Skelettfunde, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
- Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung entfällt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder der Bezug des Denkmals dies erfordert. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.
- ##### 2) Vermeidungsmaßnahmen
- 1)1) Abfolgen von Erhaltungsarbeiten des Schutzgebietes 'Kloccaner Seenteike, Köpfin- und Feesensee' durch FFH-Vergleichsverpflichtung
- Das Vorhaben greift an das europäische Vogelschutzgebiet DE 2441.401 'Kloccaner Seenteike, Köpfin- und Feesensee' im Rahmen einer FFH-Vergleichsverpflichtung an. Die Vorhaben sind im Einklang mit den festgelegten Erhaltungszielen des Schutzgebietes vertraglich ist, beziehungsweise inwiefern die Schutzziele und die Erhaltungsziele des potenziell betroffenen VSG-Gebiets durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.
- V2) Baugrundgutachten zur Beurteilung der Arsenikflächen
- Um eine präzise Feststellung der Arsenikflächen im Planungsgebiet zu gewährleisten und die Belange des Wasserschutzes zu wahren, wird eine Baugrunduntersuchung gefordert. Eine Baugrunduntersuchung kann in Bezug auf Arsenikflächen wichtige Informationen liefern, die für die Planung und Durchführung des Vorhabens unerlässlich sind. Werden durch die Baugrunduntersuchung Arsenikflächen in Verbindung mit einem niedrigen Grundwasserstand innerhalb der Baugrubengrenzen festgestellt, ist die Vermeidungsmaßnahme V3 - Niedrige Erfassung der Baukörper in den Böden durchzusetzen.
- V3) Niedrige Erfassung der Baukörper in den Böden
- Aufgrund des geringen Grundwasserstandes (ca. ± 2m), sowie der Arsenikflächen im südwestlichen Bereich von SO2 muss diese Fläche gesondert betrachtet werden. Dieser Bereich nimmt eine Fläche von ca. 0,7 ha, innerhalb der Baukörper ein. Ein Einbruch von Baukörpern in das Grundwasser ist in diesem Bereich zu vermeiden. Alternativ sollte hierbei die Anlage oberflächlich installiert werden. Generell dürfen verzinkte Rammprofile oder Erdstahlschrauben nicht eingesetzt werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Farbanstriche oder Farbeschichtungen an den Rammprofilen sind ebenfalls nur dann zulässig, wenn diese oberhalb des höchsten Grundwasserstandes liegen. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Stahlrohranker bis in die Grundwasserzone eingebracht, kann sich das Zink lösen und ein erheblicher Eintrag ins Grundwasser geschehen. Hierbei ist im Voraus der Grundwasserfahrbestand zu ermitteln. Für die Feststellung der zulässigen Tiefe der Pfosten-Einfassung, wird die Vermeidungsmaßnahme V2 - (Baugrundgutachten zur Beurteilung der Arsenikflächen im betrieblichen Rahmen) geteilt.
- V4) Bestandsaufnahme der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die PV-Anlage, sowie mögliche visuelle Verdichtung der PV-Anlage durch Planung von Feldhecken
- Mit Hilfe einer Bestandsaufnahme konnte im Vorfeld ermittelt werden, welche Beeinträchtigungen durch die PV-Anlage auf das Landschaftsbild einwirken. Das Planungsgebiet weist eine hügelige Morphologie auf und zwischen dem Fahrradweg (relevanteste Sichtachse) und dem geplanten Eingriff liegt ein Höhenunterschied von 7 m vor. Zurückbetonen könnte beim Vor-Ort-Termin die Sichtachse zwischen Fahrradweg und PV-Anlage aus verschiedenen Blickwinkeln dokumentiert werden. Dabei wird auf der zu bebauenden Fläche die Höhe der Solarmodule mit Holzbrettern simuliert. Hierbei wird dokumentiert, ob durch den Höhenunterschied eine natürliche Sichtunterbrechung besteht und inwiefern eine Kompensationsmaßnahme - Anlage von Feldhecken (HZE 2.21) die anlagebedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beseitigen bzw. vermindern würde.
- Bestimmung von Blendschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrsstrassen durch Blendschutzgürteln
- Die Photovoltaik-Anlage verursacht Lichtemissionen, welche zu Blendstörungen führen können. Die Planflächen angrenzend der Bahnstrecke sind davon betroffen. Aufgrund dessen, ist ein Blendschutzgürtel zu erstellen. Falls störende Lichtemissionen den Bahnbetrieb beeinträchtigen würden, sind Maßnahmen zu ergreifen, so dass eine komplette Sichtunterbrechung zwischen Verkehrsleitlinie und Blendschutzgürtel gegeben ist. Für eine Sichtunterbrechung darf kein Sichtkontakt zwischen den Moduloberflächen und den Immissionsort mehr bestehen.

Satzung der Gemeinde Jabel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ (Gemarkung Jabel Flur 2 Flurstücke 323 (teilweise), 33, 34, 35 (teilweise), 36 (teilweise), 37, 38 (teilweise) 39/2 (teilweise) und 48 (teilweise))

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Verfahrensvermerk

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jabel hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ gefasst. Der Beschluss ist am 13.05.2023 durch Abdruck im Landkurier des Amtes Seelandkreis Waren Nr. 05/2023 sowie auf der Internetseite des Landkreises Seelandkreis Waren am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorprogramm zur Anzeige gebracht. Die Grundsatzziele und sonstigen Erfordernisse wurde der Gemeinde durch Schreiben vom ..... mitgeteilt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durch Auslegung des Vorentswurfs durchgeführt.
  - Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jabel hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ beschlossen und zur Auslegung bestimmt und die Begründung geteilt.
  - Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert).
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“, die Begründung und der Umweltschutz sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Seelandkreis Waren veröffentlicht. Zusätzlich wurde die vorveröffentlichten Unterlagen im Amt Seelandkreis Waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich.
  - Die öffentliche Auslegung wurde am ..... im Landkurier des Amtes Seelandkreis Waren Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung war in der Zeit vom ..... bis zum ..... in das Internet eingestellt worden. Die Bekanntmachung war in der Zeit vom ..... bis zum ..... über das Bau- und Planungsportal zugänglich.
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jabel hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebildeten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der abgrenzten Darstellung der Grenzpunkte gibt der Vorbesitzer, das eine Prüfung nur groß erfolgt, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1:..... erstand. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden. .... den .....
  - Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde geteilt. Jabel, den .....
- ..... Bürgermeister
- ..... Bürgermeister
- Die Satzungsbeschlüsse des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ sowie die Ziele, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im „Landkurier des Amtes Seelandkreis Waren“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Getrenntheit der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 Nr. 1 M-V) sowie die Möglichkeit, Entscheidungspunkte geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten. Jabel, den .....
- ..... Bürgermeister

### Übersichtslageplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin-Jabel" der Gemeinde Jabel

Stand: Vorentswurf August 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann