

Gemeinde
Hohen Wangelin
über
Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Straße 4
17192 Waren (Müritz)
03991-6285
poststelle@amt-slw.de
www.amt-slw.de

GEMEINDE HOHEN WANGELIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „FREIFLÄCHENSOLARANLAGE - EHEM. KIESABBAUFLÄCHE“

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

FEBRUAR 2025

PLANWERKSTATT NORD
DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS
AM MOORWEG 13
21514 GÜSTER
04158-890277
info@planwerkstatt-nord.de

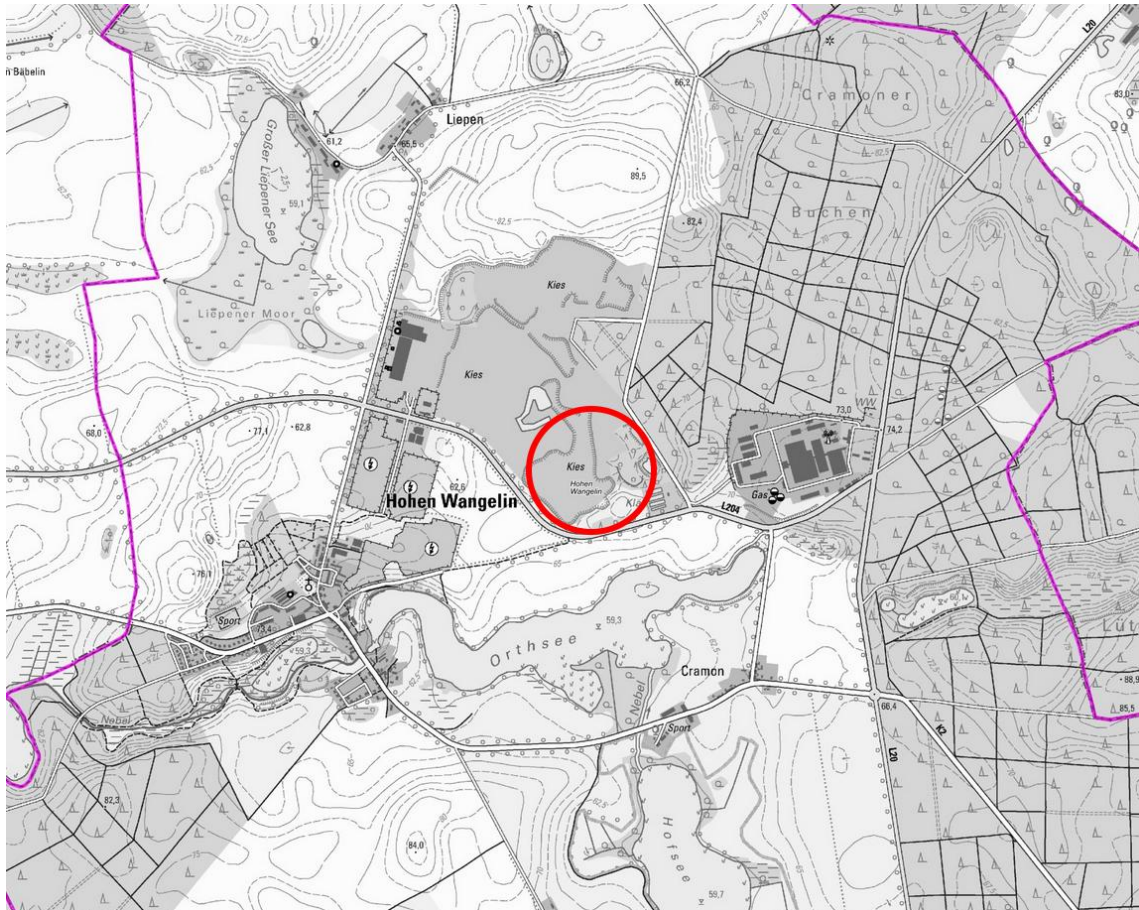
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planerfordernis und Planverfahren ..	3
2.	Aufgabe, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Kurzbeschreibung des Plangebiets ..	5
4.	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)	7
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011 - RREP	9
4.3	Regionales Energiekonzept	10
4.4	Gemeindliche Bauleitplanung	10
5.	Bergrecht / Bergaufsicht	12
6.	Vorhabenbeschreibung	13
7.	Begründung der Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO	16
7.1.2	Bedingte (aufschiebende) Festsetzung zur Nutzungsausübung - § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	16
7.1.3	Vorhabenbezogenheit der allgemein vorgesehenen Nutzungen - § 12 Abs. 3a BauGB	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Bau-NVO	17
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4	Private Grünflächen	18
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	18
8.	Ver- und Entsorgung, Sonstiges	19
8.1	Ver- und Entsorgung	19
8.2	Bodenschutz und Altlasten	19
8.3	Denkmalschutz	20
8.4	Immissionsschutz	20
8.5	Gewässerschutz	20
8.6	Wald	21
8.7	Anbauverbotszone zur Landesstraße L204	21
9.	Durchführungsvertrag	21
10.	Umweltbericht, Artenschutz, Eingriff/Ausgleich	21

1. Planerfordernis und Planverfahren

Die Gemeinde Hohen Wangelin beabsichtigt auf einer Kiesabbaufläche das Baurecht für großflächige Freiflächensolaranlagen zu schaffen. Die Abbautätigkeiten sind hier bereits eingestellt - der Bereich unterliegt jedoch noch der Bergaufsicht.



Übersichtsplan mit Lage des Plangeltungsbereichs (rot gekennzeichnet), ohne Maßstab
Violett = Gemeindegrenzen, (Quelle: geoportal m-v)

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“). Der Plangeltungsbereich umfasst dabei ausschließlich ehemalige Kies - Sand - Abbauf Flächen und ist damit in Zukunft als sogenannte „Konversionsfläche“ zu beurteilen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Freiflächensolaranlage - ehemalige Kiesabbaufläche“ dient der städtebaulichen und nutzungsmäßigen Neuausrichtung von Flächen des Kiessandtagebaus Liepen - Hohen Wangelin, nordöstlich der Ortslage von Hohen Wangelin.

Zur Realisierung des Projekts „Freiflächensolaranlage - ehemalige Kiesabbaufläche“ ist ein Bebauungsplan gem. § 8 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan wird dabei als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Träger des Vorhabens ist die WI Energy GmbH, welche das Projekt zusammen mit der „Heidelberg Materials Mineralik GmbH“ (ehem. „Heidelberger Sand und Kies GmbH“), Hallaliter Weg in Hohen Wangelin entwickelt. Die Gemeinde Hohen Wangelin hat beschlossen, einen vorhabenbezogenen B-Plan entsprechend § 12 BauGB - Vorhaben- und Erschließungsplan -aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2022 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans muss dabei im sogenannten „Regelverfahren“ durchgeführt werden. Dies bedeutet insbesondere, dass sowohl die „frühzeitigen Beteiligungen“ gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wie auch die „Regelbeteiligungen“ gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden müssen.

Die Gemeinde Hohen Wangelin verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 7 muss daher als selbstständiger Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt werden (*„ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird“*), vgl. auch Pkt. 4.4 „Gemeindliche Bauleitplanung“ dieser Begründung.

Dringende Gründe für die Aufstellung des B-Plans sind der Klimaschutz, der Bedarf an Energie aus regenerativen Quellen und die Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Auch die weitere städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Umwandlung von Kiesabbauflächen zu großflächigen Freiflächensoolaranlagen nicht beeinträchtigt.

2. Aufgabe, Ziel und Zweck der Planung

Hauptverursacher des Klimawandels ist der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe zur Energiegewinnung. Photovoltaikanlagen dienen der Umwandlung der Sonnenenergie in elektrische Energie. Die Stromerzeugung erfolgt emissionsfrei. Daher ist die Nutzung der Sonnenenergie eine zukunftsorientierte, klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfs.

Ein Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Energiepolitik besteht darin, den Anteil erneuerbarer Energien insbesondere auch der Sonnenenergie aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit zu erhöhen. Die vorrangige Nutzung soll sich auf bereits versiegelte Flächen oder geeignete Konversionsflächen beziehen.

Mit der EEG-Novelle 2023 wurde ein klares Zukunftssignal für mehr Klimaschutz und mehr erneuerbare Energien gesetzt. Mit einem konsequenten, deutlich schnelleren Ausbau soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent steigen. Das bedeutet fast eine Verdoppelung des Anteils am Gesamtstromverbrauch.

Bereits seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Damit haben sie bei Abwägungsentscheidungen künftig eine besondere Gewichtung gegenüber anderen Belangen.

Das bestehende Ziel der Raumordnung (Landesraumentwicklungsplan LEP MV 2016) besagt, dass Freiflächen-PV-Anlagen im Grundsatz nur im 110-m-Streifen neben Verkehrstrassen (Autobahnen und Bundesstraßen) und auf Konversionsstandorten, zulässig sind. Die Belegung anderer Flächenarten - insbesondere landwirtschaftliche Flächen - können nur über ein vorgeschaltetes raumordnerisches Zielabweichungsverfahren genehmigt werden.

Da die Errichtung von Freiflächen - Solaranlagen von wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde ist und die Energiepolitik des Landes zur Förderung erneuerbarer Energien unterstützt, hat die Gemeinde beschlossen, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 und der bauleitplanerischen Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen - Solaranlagen" hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3. Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, etwa 1 km nordwestlich der Ortslage Hohen Wangelin und 1,5 km südlich des Hohen Wangeliner Ortsteils Liepen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 11/4 und 7/9 der Flur 2 der Gemarkung Hohen Wangelin und umfasst eine Fläche von ca. 27 ha.

Das Plangebiet ist eine Abbau- bzw. Betriebsfläche des Kiessandtagebaus Liepen - Hohen Wangelin und befindet sich derzeit noch in entsprechender Nutzung.

An den südwestlichen und östlichen Plangebietsrändern verlaufen überörtliche und örtliche Straßen: im Süden und Südwesten die Landesstraße L 204 und im Osten eine Gemeindestraße, die hier die Landesstraße L 204 mit Hallalitz, einem Ortsteil von Vollrathsrue verbindet. Östlich des Plangebietes liegen Waldflächen.

In den überwiegenden Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen, tlw. auf Erdwällen,, die Einblicke in den Bereich, insbesondere von der südwestlich verlaufenden Landesstraße L 204, verhin-

dern.

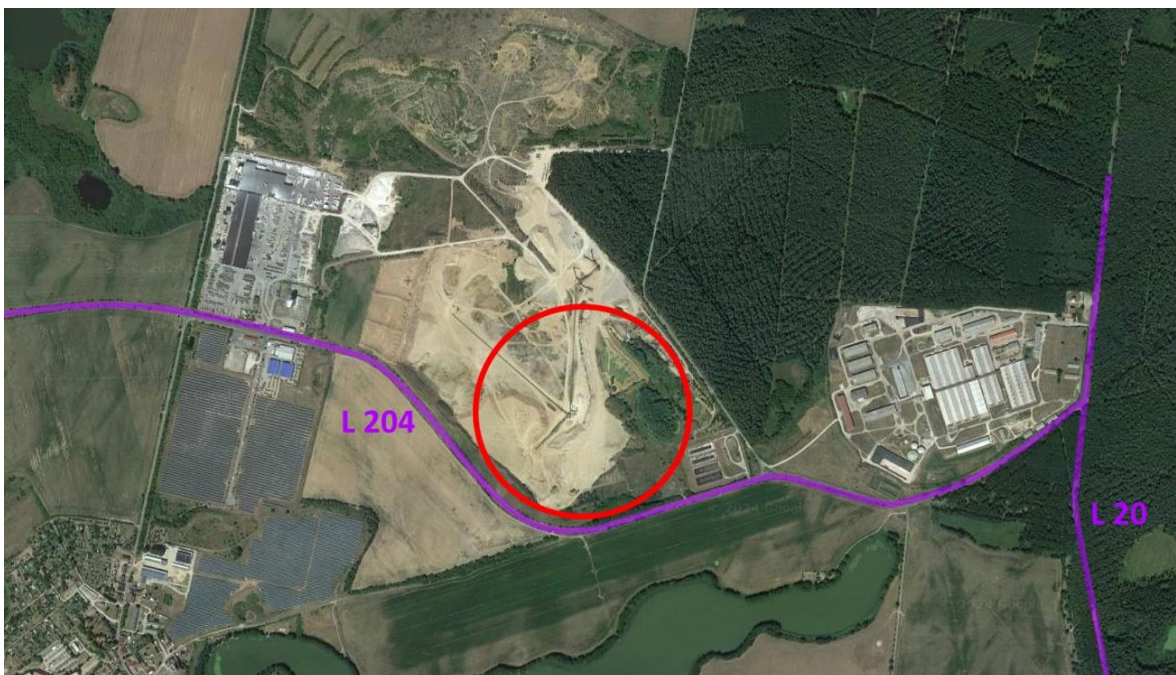


Südlicher Plangebietsrand an der L 204



Östlicher Plangebietsrand an der Gemeindestraße

Die überörtlichen Bereiche entlang der Landesstraße L 204 sind tlw. intensiv gewerblich - industriell genutzt und vorgeprägt: westlich des Plangebiets durch das Baustoffwerk, das hier die abgebauten Rohstoffe verwertet und beidseitig der Landesstraße durch ein kleines Gewerbegebiet. Weiter östlich finden sich großflächige Betriebsanlagen der Agrargesellschaft Hohen Wangelin sowie ein Standort der Fa. Weidenhof - Fleischerzeugnisse. Bis auf das kleinere Gewerbegebiet befinden sich alle genannten Bereiche nördlich der Landesstraße L 204 (dies gilt auch für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7)



Luftbild des Planbereichs mit Umgebung, ohne Maßstab, Plangeltungsbereich ist rot gekennzeichnet
(Quelle: google maps)



Luftbild des Planbereichs, ohne Maßstab, Plangeltungsbereich ist rot gekennzeichnet
(Quelle: google maps)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV)



Planausschnitt LEP MW, ohne Maßstab
Die Lage des Plangebiets ist rot gekennzeichnet

Das Landesraumentwicklungsprogramm ist mit der Verordnung vom 27.05.2016 in Kraft gesetzt worden.

Im LEP MV (2016) wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für

Landwirtschaft (beige Horizontalschraffur) sowie als Teil der ländlichen Räume dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung.

Für die Vorbehaltsgebiete gelten folgende Programmsätze des Landesraumentwicklungsprogramms:

Absatz 4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

„(3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen.“

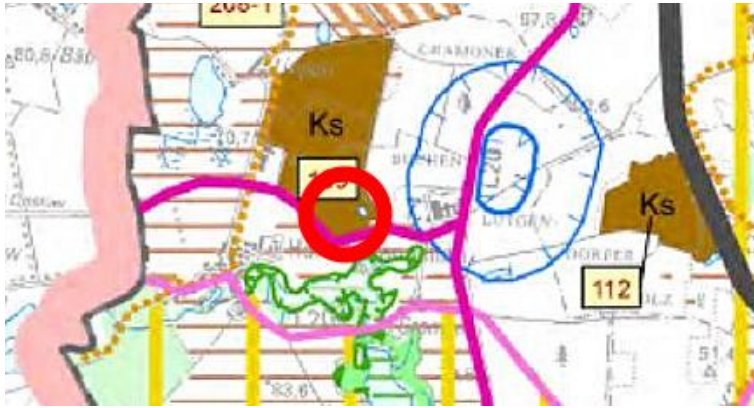
Zum Thema Energie wird im LEP MV folgendes ausgeführt:

- „(1) In allen Teilräumen soll eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.
- (4) Wirtschaftliche Teilhabe an der Energieerzeugung sowie der Bezug von lokal erzeugter Energie sollen ermöglicht werden. In den Eignungsgebieten für Windenergieanlagen ist betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden die Möglichkeit zu geben, sich wirtschaftlich an neu zu errichtenden Windenergieanlagen zu beteiligen. (Z)
- (9) Für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Dabei soll auch die Wärme von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen sinnvoll genutzt werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen effizient und flächensparend errichtet werden. Dazu sollen sie verteilnetznah geplant und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden. (Z)“

Das geplante Vorhaben entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011 - RREP

Der RREP (2011) definiert die Flächen des Plangebietes als Vorranggebiet für Rohstoffsicherung. Das Gebiet ist als Kiessand-Abbaugebiet „Hohen Wangelin / Liepen“ definiert. Die derzeitige Nutzung entspricht somit den Vorgaben der Raumplanung.



Planausschnitt RREP, ohne Maßstab
Die Lage des Planbereichs ist rot gekennzeichnet

Mit der Festsetzung des Plangebiets als Kiesabbaugebiet im Regionalen Raumentwicklungsprogramm von 2011, wurde dieser Bereich bereits raumordnerisch einer Nutzung für die Landwirtschaft entzogen und relativiert hierbei die Aussagen des LEP MV bzgl. des hier ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft.

Im Plangebiet sollen nunmehr bergbaulich genutzte Flächen einer neuen Nutzung als Sondergebiet Photovoltaik zugeführt werden.

Zu Photovoltaikanlagen werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm folgende Aussagen getroffen.

Absatz 6.5 Energie einschließlich Windenergie

„(6) Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen insbesondere auf bereits versiegelten oder geeigneten wirtschaftlichen oder militärischen Konversionsflächen errichtet werden.

Von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten sind:

- Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege,
- Tourismusschwerpunkträume außerhalb bebauter Ortslagen,
- Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Neubrandenburg-Trollenhagen,
- regional bedeutsame Standorte für Gewerbe und Industrie,
- Eignungsgebiete für Windenergieanlagen. (Z)

Bei der Prüfung der Raumverträglichkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen außerhalb der aufgeführten freizuhaltenen Räume, Gebiete und Standorte sind insbesondere sonstige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Tourismus sowie der Landwirtschaft und der

Forstwirtschaft zu berücksichtigen.“

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 7 überplant eine zukünftige bergbauliche Konversionsfläche. Die o.g. freizuhaltenden Gebiete werden vom Plangebiet nicht berührt. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Tourismus sowie der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft werden daher nicht nachteilig beeinflusst.

„(9) Bei allen Vorhaben der Energieerzeugung, Energieumwandlung und des Energietransportes sollen bereits vor Inbetriebnahme Regelungen zum Rückbau der Anlagen bei Nutzungsaufgabe getroffen werden.

Der Rückbau wird mit der Gemeinde Hohen Wangelin vertraglich geregelt werden.

Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

4.3 Regionales Energiekonzept

Das Regionale Energiekonzept (2015) des Planungsverbandes Mecklenburgische Seenplatte, sieht vor, dass PVA vorzugsweise auf untergenutzten Freiflächen zu installieren sind. Als Beispiele werden Konversions-, Deponie- und Altlastenflächen aufgeführt. Die Abbau- bzw. Betriebsfläche des Kieswerks würde nach Aufgabe der Abbautätigkeiten in die Kategorie einer solchen untergenutzten Freifläche fallen, womit die Planung den Vorgaben des Regionalen Energiekonzepts entspricht.

4.4 Gemeindliche Bauleitplanung

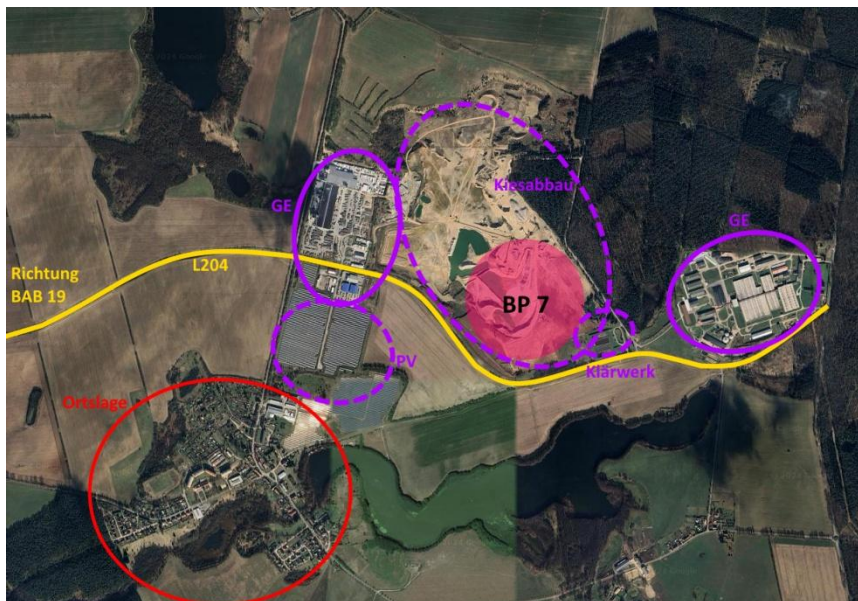
Die Gemeinde Hohen Wangelin hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Sowohl das Plangebiet als auch der Bestand der bebauten Strukturen der Gemeinde lassen kein dringendes Erfordernis erkennen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, einen selbständigen Bebauungsplan auch ohne einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (aufgrund des Fehlens eines Flächennutzungsplans) genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die höhere Verwaltungsbehörde - hier der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Ein Flächennutzungsplan ist die erste Stufe im grundsätzlich zweistufigen System der Bauleitplanung. In ihm stellt die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet die von ihr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Insoweit stellt der Flächennutzungsplan das „städtebauliche „Entwicklungsprogramm“ der Gemeinde dar. Neben dieser planerischen Entwicklungsfunktion hat der Flächennutzungsplan darüber hinaus die Aufgabe, die (zukünftigen und bestehenden) Standorte der Bauflächen oder Baugebiete soweit möglich im Rahmen eines städtebaulichen Ordnungsprozesses untereinander konfliktfrei innerhalb der Gemeinde-

fläche standörtlich festzulegen.

Gewerbliche oder wohnbauliche zukünftige Entwicklungstendenzen sind in der Gemeinde Hohen Wangelin nicht vorhanden und erkennbar, da die bestehenden Bauflächen und Baugebiete auch dem zukünftigen Nutzungsbedarf entsprechen. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ist und wird durch den Bestand geprägt. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Bevölkerungstand im Jahr 2001 807 Einwohner und zum 31.12.2022 nur noch 647 Einwohner betrug (Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern). Daher beabsichtigt die Gemeinde auch mittel bis langfristig keine weiteren Bauflächenentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen oder Gewerbe durchzuführen, da hierzu kein Bedarf erkennbar ist. Außer Projekten für Photovoltaikanlagen sind in der Gemeinde keine weiteren städtebaulichen Vorhaben vorgesehen

Daher hat die Gemeinde Hohen Wangelin (auch ohne Flächennutzungsplan) eine stabile städtebauliche Ordnung im Gemeindegebiet verankern können. Hierzu zählen in erster Linie die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im zentralen Ortsbereich beidseitig der Hans-Beimler-Straße und der Friedensstraße sowie die gewerblichen bzw. gewerbeähnlichen Flächen (Photovoltaik und Klärwerk) nördlich der Ortslage und von dieser auch räumlich getrennt, entlang der Liepener Straße / Landesstraße 204.



Das Luftbild mit den gekennzeichneten Nutzungsbereichen und der Darstellung des Verlaufs der Landesstraße L204 / Liepener Straße zeigt die stringente Gliederung und Zonierung der Nutzflächen der Gemeinde auf, die die geordnete städtebauliche Entwicklung widerspiegeln. Die geplante Freiflächensolaranlage (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7) umfasst hierbei einen südlichen Teilbereich der bisherigen Kies- und Sandabbaufäche direkt nördlich der Landesstraße L204 / Liepener Straße und verändert damit nicht die Grundzüge der bestehenden und geordneten städtebaulichen

Struktur. Aus diesem Grund ist die Aufstellung dieses selbstständigen Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig und auch genehmigungsfähig. Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist daher nicht gegeben.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung für das Gemeindegebiet kann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 nicht abgeleitet werden. Auch durch die spezifische Nutzung durch Photovoltaik -Freiflächenanlagen resultieren keine negativen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet, auf die Gemeindestruktur oder auf direkt angrenzende Bereiche. So ergeben sich durch die Nutzung durch Photovoltaikmodulen in der Regel keine Immissionen, die nachhaltig störend auf die Umgebung einwirken, in diesem Fall auch keine Blendwirkungen. Auch sonstige baugebietstypische Auswirkungen sind nicht gegeben, wie zusätzliche Verkehre oder neue Nutzungen, die besonders schützenswert wären (wie vergleichsweise Wohn- oder Mischgebiete). Da hier kein Baugebiet im Sinne einer wohnbaulichen oder gewerblichen Nutzung vorgesehen ist, verursacht die Photovoltaik - Nutzung auch keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde (z.B. auf Versorgungseinrichtungen oder soziale Einrichtungen, wie Schulen oder Kindergärten oder eine Mehrbelastung der örtlichen und überörtlichen Straßen oder der technischen Infrastruktur).

Vielmehr möchte die Gemeinde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 eine Fläche für die Nutzung von Solarenergie auf ehemaligen Kiessand - Abbauf Flächen ausweisen. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes reichen somit aus, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Hohen Wangelin zu regeln.

5. Bergrecht / Bergaufsicht

Die Flächen des Plangebiets wurden in den letzten Jahrzehnten als Kiessandtagebau genutzt. Die Rohstoffgewinnung im Planbereich ist jedoch weitgehend abgeschlossen. Hier sollen tagebaueigene Überschusssande und Sedimente sowie Fremdböden eingelagert werden. Der Rahmenbetriebsplan (RBP) sieht die Auffüllung der beanspruchten Flächen und damit des gesamten Geltungsbereichs vor. Die vollständige Einstellung der Gewinnung und Aufbereitung von Kiessand ist Voraussetzung, um nachfolgend auf der Vorhabenfläche Photovoltaikmodule zu errichten.

Die Vorhabenfläche der geplanten Freiflächen - Solaranlagen befindet sich in einem Bereich, der auf Basis eines Hauptbetriebsplanes aktuell noch unter Bergaufsicht steht. Die Realisierung des geplanten Bauvorhabens der Freiflächen - Solaranlagen setzt zwingend die vorherige Beendigung der Bergaufsicht im Vorhabengebiet voraus.

Es wurden Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen / Nachfolgenutzungen festgelegt, die tlw. auch gleichzeitig der Kompensation des bergbaulichen Eingriffs dienen. Für den Bereich des vorhabenbe-

zogenen Bebauungsplans Nr. 7 wurde als Nachfolgenutzung „Photovoltaikanlagen“ auf einer Flächengröße von 27,05 ha festgelegt.



Wiedernutzbarmachungsmaßnahmen - Planausschnitt, ohne Maßstab,
mit Darstellung der PVA-Fläche (grau)

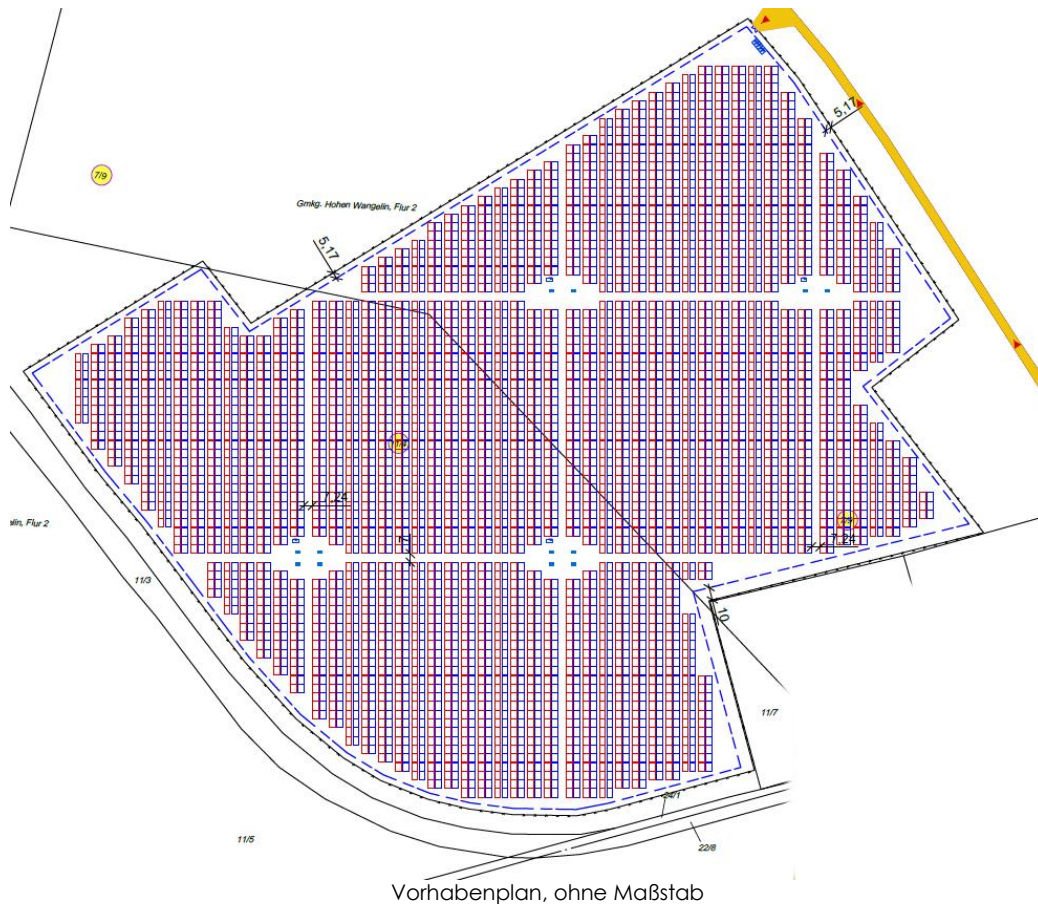
Um hier sich überschneidendes „Fachrecht“ (Bergrecht / Baurecht) zu vermeiden, wird folgendes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1.2): *Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich zurzeit um eine Kies- / Sandabbaufläche, die dem Bergrecht unterliegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erlangen Rechtswirksamkeit erst nach Entlassung der Grundstücke des Plangeltungsbereichs aus der Bergaufsicht.*

Mit dieser textlichen Festsetzung wird geregelt, dass die festgesetzte Sondergebietsnutzung „Freiflächensolaranlagen“ auf Flächen im Bereich des momentan noch rechtswirksamen Bergrechts erst nach der Feststellung der Beendigung der Bergaufsicht der betreffenden Flächen zulässig wird.

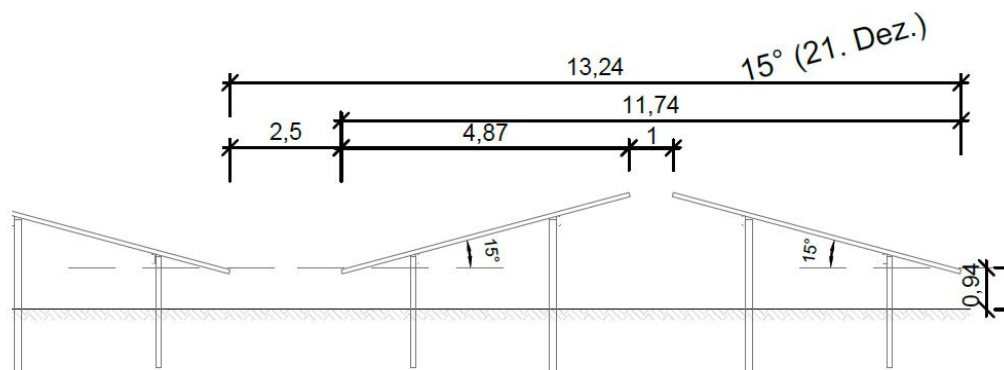
Damit sind die Belange des Bergamts gewahrt. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wird das Bergamt hierzu beteiligt. Auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat hierzu keine Bedenken vorgebracht - *„Derzeit stehen die Flächen des Plangebietes noch unter Bergaufsicht, was einer Nutzung als Fläche für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen entgegensteht. Die Rohstoffgewinnung wird jedoch bald abgeschlossen sein, womit für die betroffenen Flächen eine Beendigung der Bergaufsicht erfolgen kann. Mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung (1.2) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 wurde geregelt, dass die festgesetzte Sondergebietsnutzung „Photovoltaikanlagen“ auf Flächen im Bereich des momentan noch rechtswirksamen Bergrechts erst nach der Feststellung der Beendigung der Bergaufsicht der betreffenden Flächen zulässig wird.“* (Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 05.09.2024)

6. Vorhabenbeschreibung

Freiflächensolaranlagen haben günstige Stromerzeugungskosten und können zur Sicherung langfristig bezahlbarer und wettbewerbsfähiger Energiepreise beitragen. Die Freiflächen - Solaranlage ist dabei als Volleinspeisung konzipiert. Das heißt, dass der produzierte Grünstrom ins öffentliche Stromnetz eingespeist wird und somit der Region zugutekommt.



Der oben abgebildete „Vorhabenplan“ verdeutlicht die geplante konkrete Belegung der Fläche mit Solarmodulen.



Die Anlage wird aus reihig angeordneten, aufgeständerten, nicht beweglichen Solarmodulen, die sich sowohl nach Westen wie

auch nach Osten orientieren, sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen (Wechselrichter, Trafostationen, Zaun und Leitungen etc.) bestehen. Ein Zaun wird den Anlagenbereich sichern.

Die Module werden auf Metallgestellen in einem fest definierten Winkel zur Sonne (ca. 15°) angeordnet und aufgeständert (siehe Schnittzeichnung). Die maximale Gestellhöhe beträgt voraussichtlich ca. 3,0 m über Geländeoberkante.

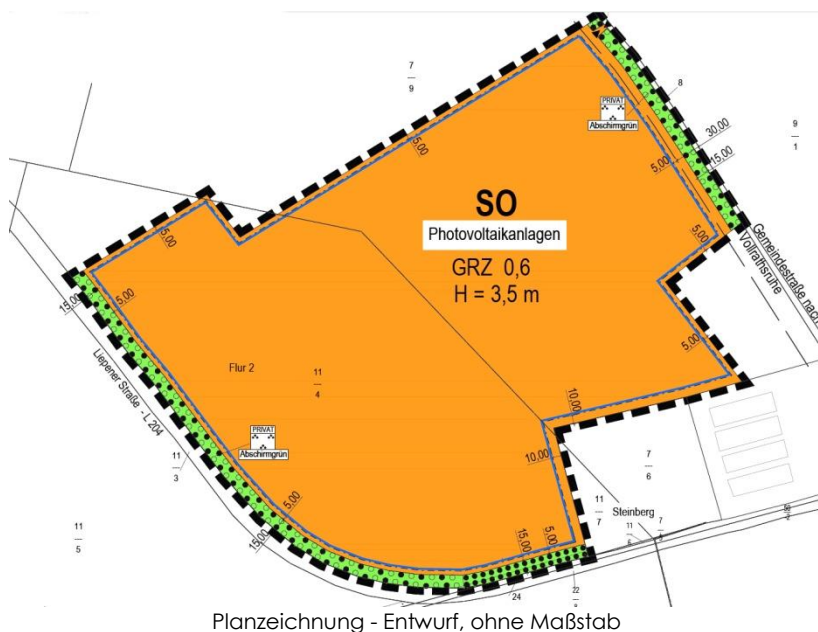
Die Gestelle werden voraussichtlich in den vorhandenen unbefestigten Untergrund gerammt. In Abhängigkeit des Baugrundes sind Fundamente voraussichtlich nicht erforderlich. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet minimiert. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist unproblematisch möglich.

Die Solarmodule können nach Ende der Nutzungsdauer rückstandslos wieder entfernt werden.

Die gesamte PV-Anlage wird von einer Zaunanlage umschlossen. Diese ist ca. 2,40 m hoch. Die Zaunmatte hat hierbei eine Höhe von 2,0 m zzgl. 20 cm Übersteigenschutz. Des Weiteren hat die Zaunanlage zum Schutz von Kleintieren einen Bodenabstand von 20 cm.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt über die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Gemeindestraße, die die Landesstraße L 204 mit dem Vollrathruher Ortsteil Hallalitz verbindet. Die Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgelände erfolgt am nordöstlichen Plangebietsrand.

7. Begründung der Festsetzungen



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 *Freiflächensolaranlagen - ehem. Kiesabbaufläche* schafft innerhalb seines Gel-

tungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung und den Betrieb einer großflächigen Solaranlage.

7.1 Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO

Die Flächen, auf denen Solarmodule der Freiflächen-PV-Anlage errichtet werden sollen, werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“ festgesetzt und dient der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie / dem Betrieb einer Photovoltaik - Freiflächenanlage. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch notwendige Nebenanlagen und technische Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen und Einfriedungen zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlagen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung und der Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen zulässig. Zulässig sind im Einzelnen:

- Errichtung von Solarmodulen
- Für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Verkabelungen, Trafostationen etc.
- Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung
- Zufahrten, Umfahrten und Wartungsflächen
- Zaunanlagen
- Kameramasten mit Überwachungskameras

7.1.2 Bedingte (aufschiebende) Festsetzung zur Nutzungsausübung - § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zurzeit unterliegen die Flächen des Plangeltungsbereichs noch der Bergaufsicht. Insoweit greift das gemeindliche Satzungsrecht nach BauGB erst dann, wenn die Bereiche aus der Bergaufsicht entlassen werden.

Dies regelt die textliche Festsetzung Nr. 1.2: Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine Kies- / Sandabbaufläche, die dem Bergrecht unterliegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erlangen Rechtswirksamkeit erst nach Entlassung der Grundstücke des Plangeltungsbereichs aus der Bergaufsicht.

Für diese besonderen Anforderungen kommen insbesondere aufschiebende Bedingungen nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Betracht. Diese Festsetzungsmöglichkeit bezieht sich darauf, dass bestimmte der in einem Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Anwendungsfälle sind hier vor allem in zeitlich aufeinanderfolgenden Bodennutzungen zu sehen.

7.1.3 Vorhabenbezogenheit der allgemein vorgesehenen Nutzungen - § 12 Abs. 3a BauGB

Da durch die festgesetzten Nutzungszulässigkeiten gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO der notwendige „Vorhabenbezug“ nicht erkennbar ist, muss gem. § 12 Abs. 3a (in jedem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) folgendes festgesetzt werden:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen als sonstiges Sondergebiet wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (textliche Festsetzung Nr. 1.3.).

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vereinbart. Zum jetzigen Zeitpunkt (Entwurf des Bebauungsplans) liegt dieser noch nicht vor. Insbesondere werden die Durchführungsverpflichtung, die Nutzungsdauer und entsprechende Rückbaumaßnahmen geregelt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine GRZ sowie die maximale bauliche Höhenentwicklung der Photovoltaikmodule.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da neben den durch die Pfosten versiegelten auch die unversiegelten, durch die Solarmodule überstellten Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit einbezogen werden müssen. Die tatsächliche (ökologisch bodenrelevante) Versiegelung beträgt nur ein Bruchteil davon. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Für die Solarmodule wird eine maximale Höhe von 3,50 m über dem Geländeniveau festgesetzt. Beabsichtigt ist die Errichtung von reihig angeordneten Solarmodulen auf in den Boden gerammten Untergestellen aus Stahl bzw. Aluminium.

Es wird festgesetzt, dass die untere Kante - Traufhöhe mind. 0,6 m zum Boden beträgt, um eine durchgehende Vegetation sicherzustellen.

Die maximale Höhe von Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen wird auf ebenfalls 3,50 m begrenzt. Masten für Überwachungskameras dürfen bis zu einer Höhe von 8,0 m im Plangebiet errichtet werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hierbei an der technisch notwendigen Gesamtfläche für die Photovoltaikmodule und umfassen somit nahezu den gesamten Plan-

geltungsbereich.

Innerbetriebliche Wegeführungen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Dies gilt auch für den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich des Betriebsgeländes im nordöstlichen Plangebiet an der Gemeindestraße zum Vollrathlsruher Ortsteil Hallalit.

Zusätzlich gilt hier auch § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern, wonach entlang von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dies wird „nachrichtlich“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

7.4 Private Grünflächen

Zwischen dem Sondergebiet und den umgebenden Straßen - die Landesstraße L 204 im Süden und Westen und der Gemeindestraße am östlichen Plangebietsrand, die die Landesstraße mit dem Vollrathlsruher Ortsteil Hallalit verbindet, werden durchgehend 15 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ausgewiesen.

Einerseits soll damit eine grundsätzliche Eingrünung des Baugebietes gewährleistet werden, andererseits kann mit einer entsprechenden Bepflanzung auch der nötige Blendschutz für die umgebenden Straßen erreicht werden.

Die Plangebietsränder sind zurzeit tlw. geprägt durch markante Erdwälle, die auch intensiv mit Strauchgruppen bepflanzt sind. Diese sollen, soweit sich diese innerhalb der zukünftigen privaten Grünflächen befinden, weitgehend erhalten werden bzw. in Teilbereichen zusätzlich bepflanzt werden.

Die vorhandene geschlossene Baumreihe innerhalb der Grünfläche im Südlichen Plangeltungsbereichs an der Liepener Straße ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche am nordöstlichen Plangebietsrand, direkt an der Gemeindestraße gelegen, wird eine Ein- und Ausfahrt zum zukünftigen Betriebsgelände als zulässig festgesetzt.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bezüglich des Artenschutzes sind Bauzeitenregelungen aufgenommen worden. Aus den gleichen Gründen wurden ggfs. notwendige Vergrämuungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Zum Schutz von Kleinlebewesen sind Einzäunungen des Baugebietes mit einem offenen Bodenabstand von mindestens 20 cm herzustellen. Die max. zulässige Zaunhöhe beträgt 2,40 m.

Aus ökologischen Gründen werden zusätzliche Maßnahmen - Selbstbegrünung - zu den Flächen zwischen den Modulen sowie den Bereichen, die von Modulen überschirmt werden, getroffen. Zusätzlich werden hier weitere Vorgaben zur Mahd festgesetzt

8. Ver- und Entsorgung, Sonstiges

8.1 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Plangebietes und der betrieblichen Einrichtungen mit Trinkwasser ist nicht erforderlich.

Eine Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls nicht erforderlich, da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kein Schmutzwasser anfällt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Da es sich hier um Kies und Sandböden handelt, wird von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen.

Durch das Vorhaben ist kein Siedlungsabfall zu erwarten. Entstehende Bauabfälle bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versorgung mit Gas oder Telekommunikationseinrichtungen ist nicht erforderlich.

Bezüglich des erforderlichen Brandschutzes verfügt die Gemeinde Hohen Wangelin über eine anforderungsgerechte ausgestattete Freiwillige Feuerwehr.

8.2 Bodenschutz und Altlasten

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlagen entstehen nur geringfügige Neuversiegelungen. Die sich entwickelnde Pflanzenbedeckung der Flächen unter und neben den Photovoltaikmodulen sorgt für Schutz vor Wind- und Wassererosion.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll / muss, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 wird besonders hingewiesen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

8.3 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange von Baudenkmalen werden nicht berührt. Boden- oder sonstige Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden oder auch auffälligen Bodenverfärbungen ist gem. § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.4 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets werden keine schützensrelevanten Nutzungen vorbereitet. Vom Plangebiet gehen auch keine wesentlichen schädlichen Emissionen auf die angrenzenden Bereiche aus.

Die in der Nähe befindliche Landesstraße L 204 wird durch die vorhandene Topographie und Gehölzstreifen sowie den festgesetzten 15,0 m breiten privaten Grünflächen vor Blendeinwirkungen geschützt. Die vorgesehenen Photovoltaikanlagen sind von öffentlichen Verkehrsflächen kaum wahrnehmbar. Spezielle Sichtschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.5 Gewässerschutz

Beim Aufbau der Photovoltaikanlage können Trafostationen mit wassergefährdenden Stoffen zum Einsatz kommen.

Trafostationen mit ölisolierten Transformatoren unterliegen der laufenden Prüfung. Diese ist bei Erstinbetriebnahme sowie durch turnusmäßige Inspektion gegeben. Eine gesonderte Anzeigeverpflichtung besteht bei fabrikgefertigten Trafostationen nicht. Der Schutz ist durch eine ausreichend große Ölwanne bzw. durch einen Baukörper mit ölundurchlässiger Wanne gegeben.

Entsprechend § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden ölisolierte Transformatoren der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte förmlich angezeigt.

8.6 Wald

Östlich der Gemeindestraße, die die Landesstraße L 204 mit Hallalitz verbindet, befinden sich Waldflächen. Der einzuhaltende Waldabstand gemäß Waldabstandsverordnung von 30,0 m bei der Errichtung von baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen im Plangebiet gewährleistet.

8.7 Anbauverbotszone zur Landesstraße L204

Gemäß den Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern dürfen bauliche Anlagen (außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten) in einer Entfernung bis zu 20 m zur Fahrbahn von Landes- und Kreisstraßen nicht errichtet werden. Dies wurde als nachrichtliche Übernahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

9. Durchführungsvertrag

Zwischen der Gemeinde Hohen Wangelin und dem Vorhabenträger ist (spätestens vor Satzungsbeschluss) ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen.

Hierbei verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Im Durchführungsvertrag können außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und weitere Regelungen bezüglich der Gestaltung und auch des Rückbaus der baulichen Anlagen getroffen werden.

10. Umweltbericht, Artenschutz, Eingriff/Ausgleich

Der „Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 einschließlich Bilanzierung“, Verf. TGP, Lübeck vom 27.02.2025 liegt für den Entwurf des Bebauungsplans noch als eigenständiges Dokument vor. Dieser wird für die Satzungsunterlagen in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.