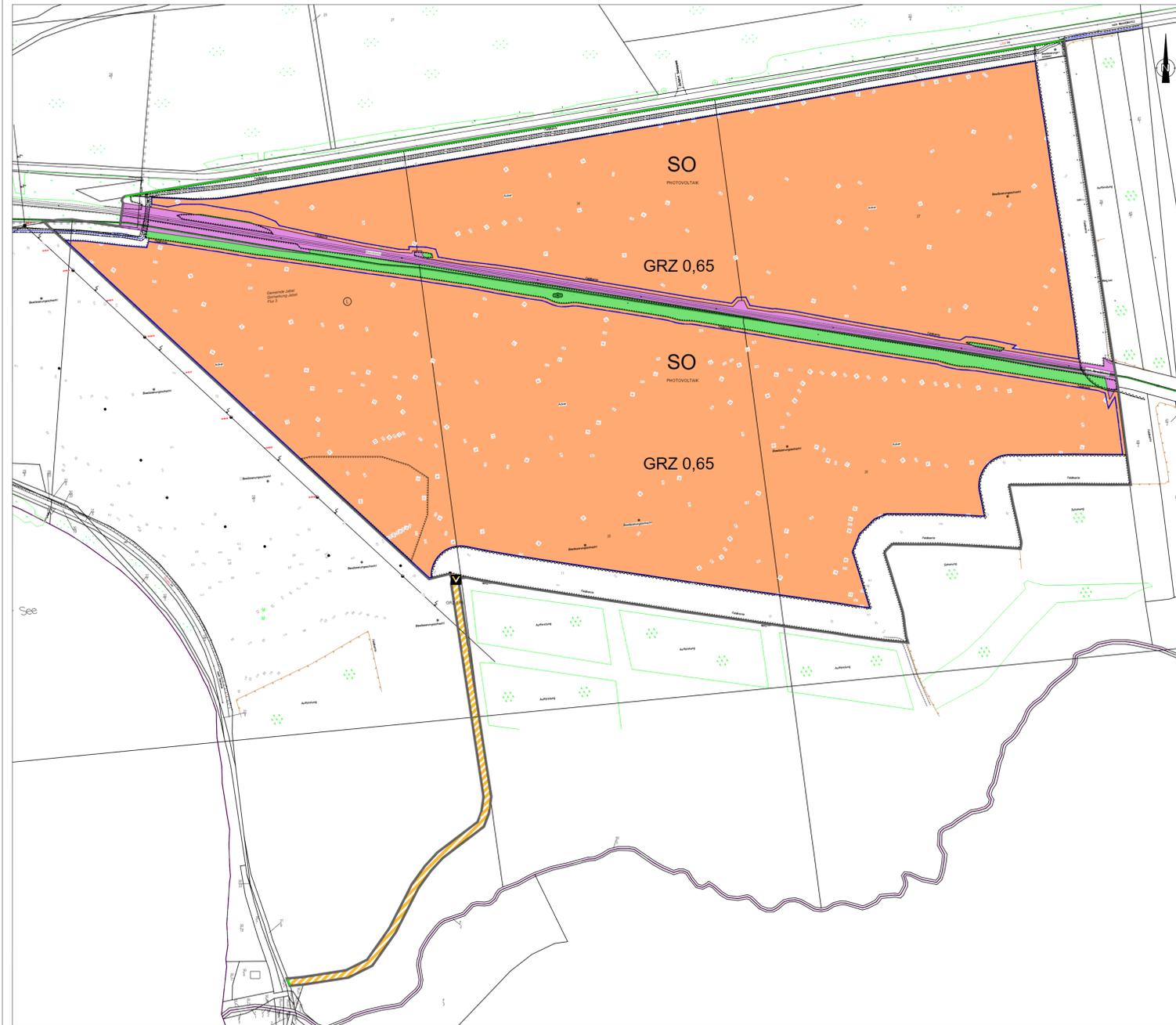


# Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin-Jabel" der Gemeinde Jabel

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 2.000



Kartengrundlage: Vermessung durch L&P Jabel GbR vom Mai 2023

## Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art 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, Baugrenzen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
Baugrenze
- 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  
Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
geschütztes Biotop
- Grenze des europäischen Vogelschutzgebietes
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Waldabstand

## Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Gemeinde Jabel  
Gemarkung Damerow  
Flur 2
- Flur  
Gemeindegrenze  
Gebäude  
Boschung  
Bahnleihe 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) 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.

## Text (Teil B)

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

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 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 Modulhöhe über der Geländeoberkante wird 0,8 m festgesetzt. Für die Modulhöhe wird eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt.

### 3. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

§ 9 Abs. 2 Nr. 21, 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 Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

**1. Einfriedungen**  
§ 86 Abs. 1 Nr. 6 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 (Grabungen, Ausschachtungen, Kellenerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenreste, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfahrungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Umenscherben, Steinsetzungen, Holz, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielescheiben, 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 Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.  
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 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 die Bergung des Denkmals dies erfordert.  
Aufgedfundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

### 2) Vermeidungsmaßnahmen

V1 Abprüfen von Erhaltungszielen des Schutzgebietes „Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fliessensee“ durch FFH-Verträglichkeitsprüfung  
Das Vorhaben grenzt an das europäische Vogelschutzgebiet DE 2441-001 „Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fliessensee“ im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist zu beurteilen, inwiefern das Vorhaben mit den festgelegten Erhaltungszielen des Schutzgebietes verträglich ist, beziehungsweise inwiefern die Schutzweckziele und die Erhaltungsziele des potenziell betroffenen VSG-Gebiets durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.  
Baugrundgutachten zur Beurteilung der Artesikflächen  
Um eine präzise Feststellung der Artesikflächen im Planungsgebiet zu gewährleisten und die Belange des Wasserschutzes zu wahren, wird eine Baugrunduntersuchung gefordert. Eine Baugrunduntersuchung kann in Bezug auf Artesikflächen wichtige Informationen liefern, die für die Planung und Durchführung des Vorhabens unerlässlich sind. Werden durch die Baugrunduntersuchung Artesikflächen in Verbindung mit einem niedrigen Grundwasserflurabstand innerhalb der Baugrenzen festgestellt, ist die Vermeidungsmaßnahme V3 - Niedrige Einfassung der Baukörper in den Boden durchzusetzen.

V2 Niedrige Einfassung der Baukörper in den Boden  
Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes (<= 2m), sowie der Artesikflächen im südwestlichen Bereich von SO2 muss diese Fläche gesondert betrachtet werden. Dieser Bereich nimmt eine Fläche von ca. 0,7 ha, innerhalb der Baugrenzen ein. Ein Eintreten von Baukörpern in das Grundwasser ist in diesem Bereich zu vermeiden. Alternativ sollte hierbei die Anlage oberflächlich installiert werden. Generell dürfen verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Farbansichtliche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind ebenfalls nur dann zulässig, wenn diese oberhalb des höchsten Grundwasserstandes liegen. Werden verzinkte Stahlprofile, Stahlrohre bzw. Erdschraubanker bis in die Grundwasserzone eingebracht, kann sich das Zink lösen und ein erheblicher Eintrag ins Grundwasser gelangen. Hierbei ist im Voraus der Grundwasserflurabstand zu ermitteln. Für die Feststellung der zulässigen Tiefe der Pfosten-Einlassung, wird die Vermeidungsmaßnahme V2 - (Baugrundgutachten zur Beurteilung der Artesikflächen) den fachlichen Rahmen darstellen.

V3 Bestandsaufnahme der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die PV-Anlage, sowie mögliche visuelle Verdeckung der PV-Anlage durch Pflanzung von Feldhecken  
Mit Hilfe einer Bestandsaufnahme könnte 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. Zunächst 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 Holztretern simuliert. Hierbei wird dokumentiert, ob durch den Höhenunterschied eine natürliche Sichtunterbrechung bereits gegeben ist und inwiefern eine Kompensationsmaßnahme „Anlage von Feldhecken“ (HzE 2.21) die anlagenbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeiden bzw. vermindern würde.

V4 Bestimmung von Blendschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrsstrassen durch Blendschutzgutachten  
Die Photovoltaik-Anlage verursacht Lichtmissionen, welche zu Blendstörungen führen können. Die Pflanzflächen angrenzend der Bahntrasse sind davon betroffen. Aufgrund dessen, ist ein Blendschutzgutachten zu erstellen. Falls störende Lichtmissionen den Bahnbetrieb beeinträchtigen würden, sind Maßnahmen zu ergreifen, sodass eine komplette Sichtunterbrechung zwischen Verkehrsteilnehmer und Blindquelle gegeben ist. Für eine Sichtunterbrechung darf kein Sichtkontakt zwischen den Moduloberflächen und dem Immissionsort mehr bestehen.

V5 Die Photovoltaik-Anlage verursacht Lichtmissionen, welche zu Blendstörungen führen können. Die Pflanzflächen angrenzend der Bahntrasse sind davon betroffen. Aufgrund dessen, ist ein Blendschutzgutachten zu erstellen. Falls störende Lichtmissionen den Bahnbetrieb beeinträchtigen würden, sind Maßnahmen zu ergreifen, sodass eine komplette Sichtunterbrechung zwischen Verkehrsteilnehmer und Blindquelle gegeben ist. Für eine Sichtunterbrechung darf kein Sichtkontakt zwischen den Moduloberflächen und dem Immissionsort mehr bestehen.

Satzung der Gemeinde Jabel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ (Gemarkung Jabel Flur 3 Flurstücke 32/3 (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 vom ..... 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:

## Verfahrensvermerke

- 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 Seenlandschaft Waren Nr. 05/2023 sowie auf der Internetseite des Landkreises Seenlandschaft Waren am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom ..... beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde durch Schreiben vom ..... mitgeteilt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durch Auslegung des Vorentwurfs 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 gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen 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 Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren veröffentlicht. Zusätzlich wurden die zu veröffentlichenden Unterlagen im Amt Seenlandschaft Waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich auslegt. 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 Seenlandschaft 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 vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung der Flurkarte im Maßstab 1:..... entstand. Regressansprüche können nicht abgeleitet 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 gebilligt.  
Jabel, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

- Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Jabel, den .....

Siegel ..... Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Solarpark an der Bahntrasse Schwenzin - Jabel“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im „Landkurier des Amtes Seenlandschaft Waren“ Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Jabel, den .....

Siegel ..... Bürgermeister

## Übersichtslageplan



Quelle: umwelkarten.mv-regierung.de Stand: 04/2024

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

Stand: Vorentwurf August 2024

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann