

Gemeinde Kargow

Beschlussvorlage

06/2024/26

öffentlich

Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage im Geltungsbereich des VB-Planes Nr. 6 "Solarpark Kargow Unterdorf 2" (in Aufstellung)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 27.08.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kargow (Anhörung)	10.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB zum anliegenden Bauantrag, für die Errichtung einer Freiflächensolaranlage auf den Flurstücken 361 und 373 der Flur 1, Gemarkung Kargow.

Sachverhalt

Am 26.08.2024 wurde die Gemeinde am Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB), für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (inklusive Zuwegung) beteiligt. Der Bauantrag bezieht sich auf den 110 m breiten Streifen an der Bahntrasse Berlin-Rostock im Bereich Kargow - Unterdorf (siehe anliegende Karte).

Die beabsichtigte Bebauung ist Bestandteil des bereits am 08.03.2022 auf Wunsch des Vorhabenträgers AQUISO aufgestellten VB-Planes Nr. 6 „Solarpark Kargow – Unterdorf“. Das Planverfahren ist erst am Anfang und konnte aufgrund der fehlenden Zustimmung des Amtes für Raumordnung noch nicht weiter vorangetrieben werden, denn das Planverfahren entspricht derzeit nicht dem Raumordnungsplan. Ein diesbezüglicher Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung liegt dem Ministerium seit Juli 2023 vor. Der Antrag war notwendig, da der Bebauungsplan Baurecht auf einer größeren Ackerfläche (über den zulässigen 110 m breiten Streifen hinaus) schaffen sollte - siehe Anlage Planzeichnung B-Plan. Leider werden diese Anträge sehr langsam bzw. teilweise gar nicht bearbeitet. Außer einer Eingangsbestätigung hat sich bis heute nichts getan. Der Vorhabenträger AQUISO hat sich auch seit einem Jahr nicht mehr gemeldet.

Der jetzige Bauantragsteller teilte mit, dass er die Fläche nun übernommen hat und zunächst über eine Bauantragstellung nach § 35 BauGB (privilegiertes Bauen), den zulässigen 110m breiten Streifen bebauen möchte. In einem weiteren Schritt soll der VB-Plan Nr. 6, nach Bescheidung des ZAV-Antrages, weitergeführt werden. Das im Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel zur Baurechtschaffung für eine PV-Anlage wird umgesetzt, wenn auch nicht im vorgesehenen Umfang.

Sollte die Gemeinde jedoch nicht einverstanden sein mit der vorliegenden Antragstellung, kann zur Sicherung der gemeindlichen Planung für den zukünftigen Planbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen werden. Die Veränderungssperre würde dann als Satzung für den Zeitraum von 2 Jahren beschlossen werden. In dieser Zeit wäre auf dieser Fläche keine Bebauung möglich. Da der Ausbau erneuerbarer Energie im

besonderen öffentlichen Interesse der Bundesrepublik liegt und mit dieser Antragstellung ja zumindest ein Teil der vorgesehen gemeindlichen Planung umgesetzt wird, halte ich dies aber für nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt vorgesehen?	☐	Nein	☐	Ja, PSK
Kosten in €	☐	außerplanmäßiger /	☐	überplanmäßiger Aufwand EH
	☐	außerplanmäßige /	☐	überplanmäßige Auszahlung FH

Anlage/n

1	Lageplan Bauantrag nach § 35 BauGB (öffentlich)
2	Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 6 "Solarpark Kargow-Unterdorf 2" (öffentlich)
3	Bauantrag PV Kargow-Unterdorf (nichtöffentlich)

Legende



Wartungsweg

Maßlinie
mit Maßzahl in Meter

gesetzlich geschützte
Biotop

Modultisch 3 x 28 Module

Modultisch 2x 14 Module

WR-Station und Batterie

Ein- und Ausfahrt

öffentlicher Straßenraum

Flurstücksgrenze
aus digitalem Katasterauszug

Flur- bzw. Gemarkungsgrenze

z.B. 373

Nummer des Flurstücks

Einfriedung

Waldabstand - 30 m
gem. § 20 LWaldG M-V

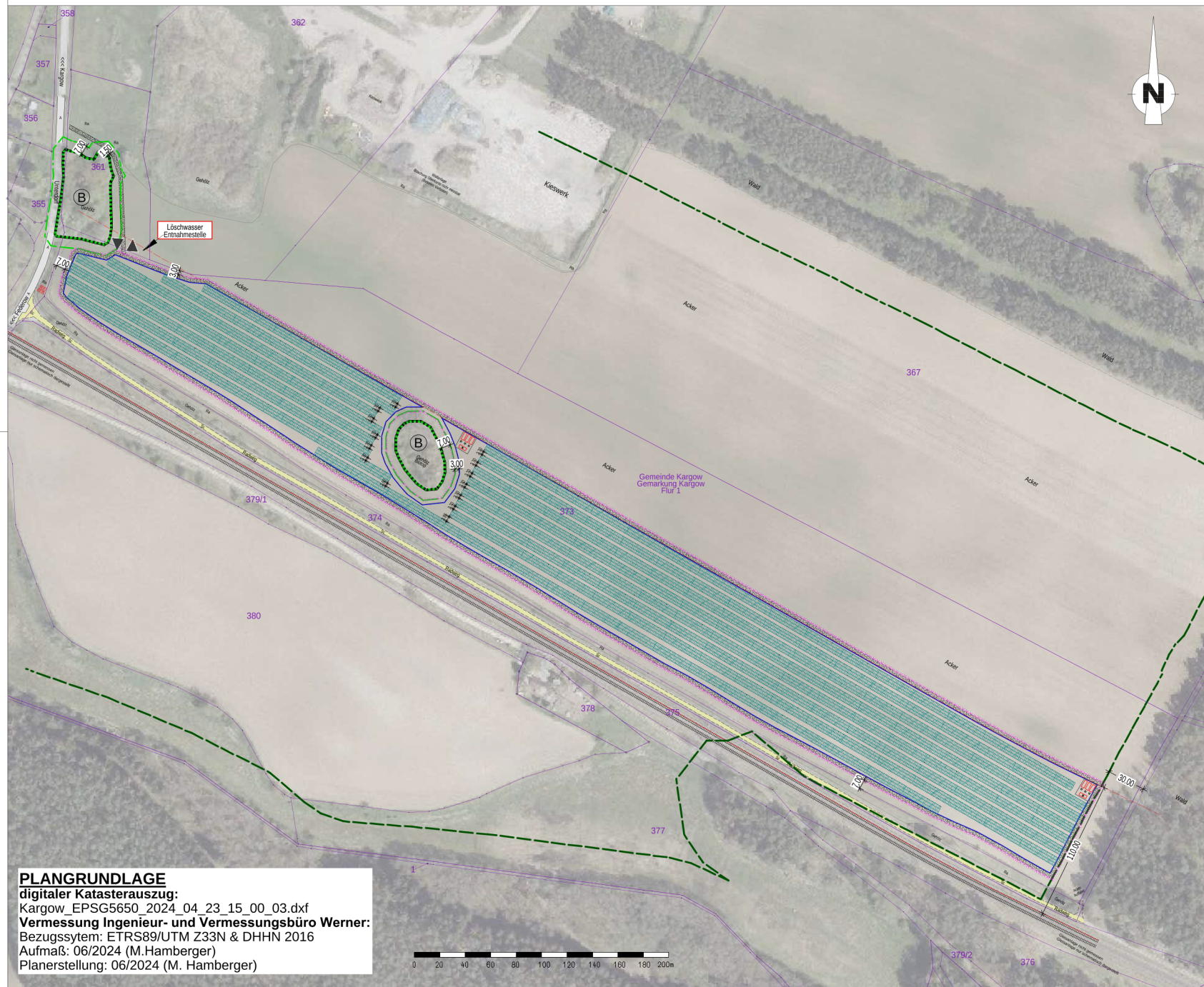
Waldfläche

Baugrenze

Gleisbettkante (idealisiert)

110-m-Korridor von der Gleisbettkante

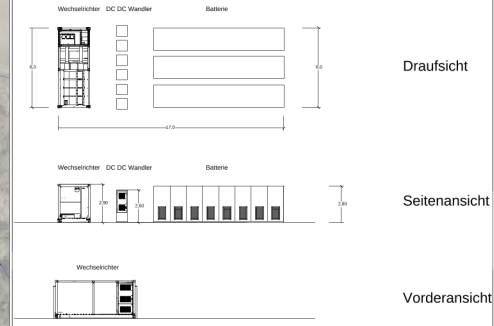
Gleise (idealisiert)



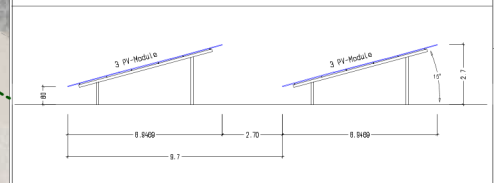
Löschwasser
Entnahmestelle

Tor

Detail WR-Stationen und Batterie:



Detail Montagegestell:



Reihenabstand 2,7 m
Drehung 30°
Modulanzahl 15.960 Module
Module Trina 615 VERTEX N
Leistung 9.812,4 kWp

eingezäunte Fläche: 71.281,26 m²
Fläche von Modulen überstellt: ca. 2,67 m² pro Modul = 42.659,18 m²
Nebenanlagen: 2 x 170 m² = 340 m²
Wartungswege: 5.811,67 m²
insgesamt: 48.810,85 m²
GRZ: 0,68476413

Planersteller:

D&K Entwicklungs GmbH
Zu den Linden 29
17192 Waren (Müritzer)
OT Neu Falkenhagen

03991 6699955
info@dk-entwicklung.de

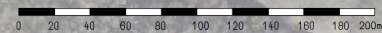
Index	Datum	Name	Änderung

B	01.07.24	FH	Aktualisierung Firmierung
A	28.06.24	FH	Anpassung Zuwegung

Alle Zeichnungsinhalte sind durch den Auftragnehmer vor Ausführungsbeginn eigenverantwortlich zu prüfen. Bei Unstimmigkeiten sind diese dem Vertragspartner bzw. den verantwortlichen Fachplanern anzuzeigen. Zeichnungsnummern und Index beachten. Zeichnungen verlieren ihre Gültigkeit und werden nicht eingezogen mit Erscheinen einer neuen Zeichnung.	
Version:	Blattgröße: A1
Gezeichnet: 28.06.24	Name: Hering
Geprüft:	Seite: 1
Genehmigt:	Massstab: 1:1500

Bauherr:	Benennung:
AD Kargow GmbH Yorckstr. 20 93049 Regensburg	Belegungsplan PVA Kargow Bahn
	Zeichen Nr.:
	2024-07-01-B-Belegungsplan PVA Kargow Bahn
	Datum
	Index
	Benennung

PLANGRUNDLAGE
digitaler Katasterauszug:
Kargow_EPSG5650_2024_04_23_15_00_03.dxf
Vermessung Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner:
Bezugssystem: ETRS89/UTM Z33N & DHHN 2016
Aufmaß: 06/2024 (M.Hamberger)
Planerstellung: 06/2024 (M. Hamberger)



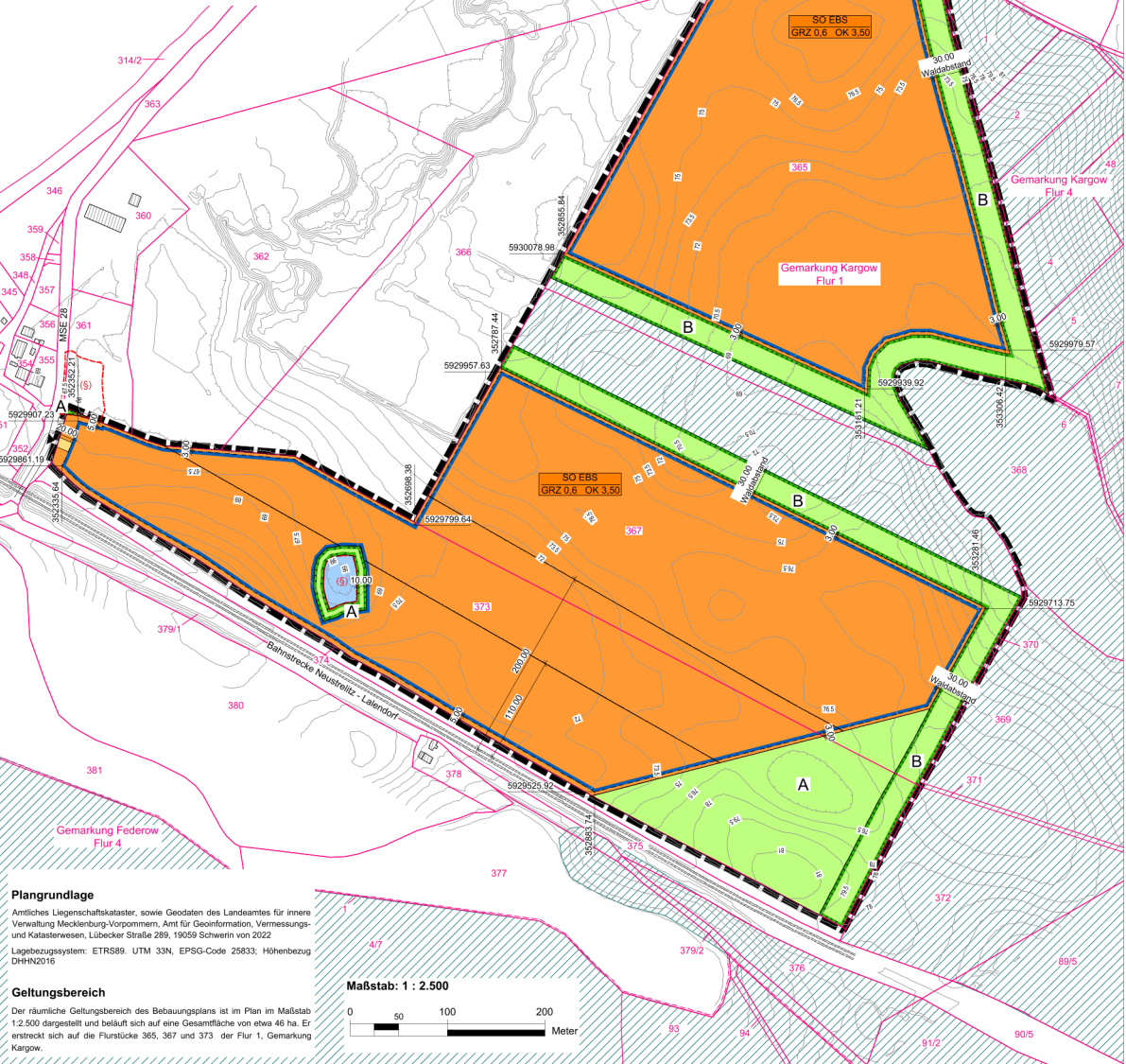
SATZUNG DER GEMEINDE KARGOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 06 "SOLARPARK KARGOW UNTERDORF 2"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit der Landesbaurundr Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 "Solarpark Kargow Unterdorf 2" der Gemeinde Kargow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



Planzeichnungserklärung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungserklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO EBS Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt
GRZ 0,6
OK 3,50
Höhe baulicher Anlage in Metern über anstehendes Gelände in Metern
 - Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze
 - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen
 - Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Wasserflächen
Zweckbestimmung: natürliches Kleingewässer
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
ATB
 - Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bemaßung in Meter
Gemarkungsgrenze
Kataster
Nutzungsschablone
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 20 NatSchAG - MV
gesetzlich geschütztes Biotop
Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)

Verfahrensvermerke

- Der kateemäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgt. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
..... den Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde „Dorfstraße 14“ (Feuerwehgebäude), sowie im Mitteilungsblatt „Landkurier“ am Jahrgang Nr.
Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
Der Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes erfolgte in der Gemeindevertretersitzung vom Die kühnste Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Seelandchaft Waren erfolgt. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am im „Landkurier“ am Jahrgang Nr.
Die von der Planung berührten 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 gebilligt und ebenfalls 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 Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten im Amt Seelandchaft Waren, Warenstraße 4, 17192 Waren (Müritze), sowie im Internet auf der Homepage des Amtes Seelandchaft Waren unter www.amt-elw.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Landkurier“ am Jahrgang Nr. ortsbekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
..... den Siegel Der Bürgermeister
Kargow, den
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken 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 gebilligt.
..... den Siegel Der Bürgermeister
Kargow, den
6. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: erteilt.
..... den Siegel Der Bürgermeister
Kargow, den
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
..... den Siegel Der Bürgermeister
Kargow, den
8. Die Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am erteilt.
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 gebilligt.
..... den Siegel Der Bürgermeister
Kargow, den
9. Die Genehmigung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am erteilt.
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 gebilligt.
..... den Siegel Der Bürgermeister
Kargow, den

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zuleitungen. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 30 Jahre bis zum 31.12.2053 befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Bis zum 31.12.2053 sind die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ vorhandenen Modulreihen mit Solarmodulen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zuleitungen vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB festgesetzt (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als extensive Mahdewiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Feldgehölze zu erhalten.
 - Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mahdewiese zu entwickeln.
- Örtliche Bauvorschriften** § 86 Abs. 3 LBauO M-V
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. In Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 15 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m einzurichten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- PlanZV** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung-MV-KV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- 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. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbaurechtsordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2019, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)
- Hauptsatzung der Gemeinde Kargow** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

