

Gemeinde Schloen-Dratow

Beschlussvorlage

31/2025/02

öffentlich

Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 Absatz 2 BauGB; VB-Plan Nr. 06 "Solarpark Kargow Unterdorf 2" der Gemeinde Kargow (Vorentwurf)

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 23.01.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Finanzausschuss Schloen-Dratow (Vorberatung)		N
Gemeindevertretung Schloen-Dratow (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 06 „Solarpark Kargow Unterdorf 2“ der Gemeinde Kargow keine Anregungen und Hinweise. Wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinde werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Sachverhalt

Die D&K Entwicklungs GmbH hat bei der Gemeinde Kargow die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt. Diesen Antrag hat die Gemeinde befürwortet und beginnt nun mit dem Verfahren zur Vorentwurfsbeteiligung. Alle Nachbargemeinden haben nun die Möglichkeit hierzu eine Stellungnahme abzugeben, da Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Hierbei sind auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu beachten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Solarpark Kargow Unterdorf 2“ 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

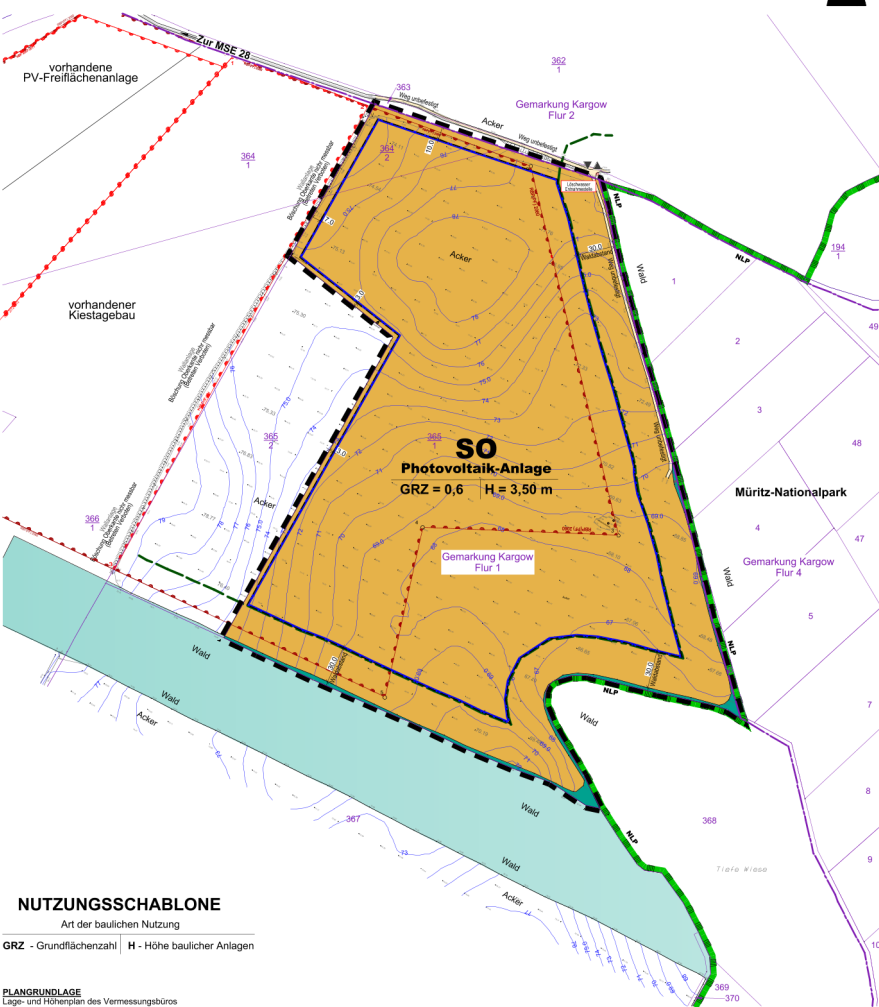
1	04 - 2024.11.20 - B-Plan VORENTWURF_2 (öffentlich)
---	--

SATZUNG DER GEMEINDE KARGOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Solarpark Kargow Unterdorf 2"

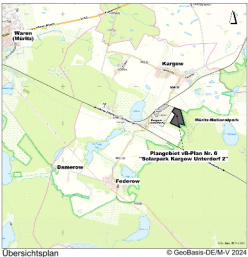
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 2000

Gemeinde Kargow
Gemarkung Kargow
Flur 1



NUTZUNGSSCHABLONE
Art der baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl | H - Höhe baulicher Anlagen

PLANGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros
R. Werner, Feldstraße 3, 17 033 Neubrandenburg
Datum: 06/2024
Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N
Höhensystem: DHHN 2016
digitaler Katasterauszug - BDA_Kargow_2024_09_17_09_48_04_EPSG25833.dat
Ergänzungen aus Geodatenportal - © Geobasis-DE/M-V 2024



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 1 BauGB
Bauweise, Baugrenzen		
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 21 (1) BauVO
Verkehrflächen		
Ein- und Ausfahrt Solarpark	Ein- und Ausfahrt Solarpark	§ 9 (1) Nr. 11
Sonstige Planzeichen:		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (1) BauGB
Darstellung ohne Normcharakter	Lichtschwermetallbelastung 48 m³/h, bereitzustellen für 2 Stunden	§ 9 (1) BauGB
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
II. Nachrichtliche Übernahmen		
Grenze HBP Hauptbetriebsplan	Grenze HBP Hauptbetriebsplan	§ 52 BergG
Grenze RBP Rahmenbetriebsplan	Grenze RBP Rahmenbetriebsplan	§ 52 BergG
III. Hinweise		
Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutz-Objekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: NLP Müritz-Nationalpark	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutz-Objekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: NLP Müritz-Nationalpark	§ 14 NatSchG i.V. § 14a NatSchG i.V.
Waldfläche	Waldfläche	§ 10a BfW
Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWOld M-V	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWOld M-V	
IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	§ 14a BfW
Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterauszug	
Nummer des Flurstückes	Nummer des Flurstückes	
Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 92	
Höhenlinien	Höhenlinien	
Böschung	Böschung	
Straßenraum / Weg	Straßenraum / Weg	
Vorhandene Gehölzstrukturen / Wald	Vorhandene Gehölzstrukturen / Wald	

Teil B – Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Baugbiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
- 1.2 Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Enclosure bis 2,20 m (auch außerhalb der Baugrenzen)

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2055. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO

Als **untere** Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als **oberer** Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die **höhere** baulichen Anlagen wird als der senkrechte (dreht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Niederschlagswasserabfuhr

Aus den auf den Modulfeldern anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren (Trafos) sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Hinweise

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bauauftritt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Farbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angenommen, hat der Grundstückbesitzer als Altlastbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Altlasten hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (ABfWG M-V) und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.
Munition- und Kampfmittelbeseitigung
Gemäß § 52 LWOld ist auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionssuche prinzipiell nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsaufklärung) der in Rede stehenden Fläche sind gebührend beim Munitionsbegleitsdienst des LfBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Hinweis zu Zufallsfindungen
Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archaische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodentstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSOld M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflanzung ist 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Unterirdische Betriebsmittel (Leitungen, Netzanlagen u.ä.)
Die Lage unterirdisch verlegter Betriebsmittel ist grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmethoden vor Ort festzustellen. Entsprechende Schutzscheine sind bei den jeweiligen Versorgungsbetrieben zu beantragen.

Satzung der Gemeinde Kargow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Solarpark Kargow Unterdorf 2"

Präambel:
Aufgrund:
• des § 10 Baugesetzbuch (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. 2023 I Nr. 384) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) und
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Kargow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Solarpark Kargow Unterdorf 2" für das Gebiet Gemarkung Kargow, Flurstücke 3642 und 3651 der Flur 1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerk	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Kargow, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom beauftragt worden. Kargow, den Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Kargow, den Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Kargow, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Kargow, den Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Kargow, den Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauamt des Amtes Seelandtschaft Waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Daten unvollständiger Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Seelandtschaft Waren http://www.amt-sl.de unter der Rubrik 'Bauverfahren' sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://topen.geodaten-mv.de einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://topen.geodaten-mv.de und am auf der Internetseite des Amtes Seelandtschaft Waren http://www.amt-sl.de unter der Rubrik 'Bauverfahren' sowie im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ öffentlich bekanntgemacht worden. Kargow, den Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Neubrandenburg, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die freigelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Kargow, den Der Bürgermeister
10	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Kargow, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgelegt. Kargow, den Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die vorhabenbezogene Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://topen.geodaten-mv.de und am auf der Internetseite des Amtes Seelandtschaft Waren http://www.amt-sl.de unter der Rubrik 'Bauverfahren' sowie im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ öffentlich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Seelandtschaft Waren einsehbar und über das Geodatenportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://topen.geodaten-mv.de öffentlich zugänglich. Kargow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Kargow

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6
"Solarpark Kargow Unterdorf 2"

Vorwurf

Stand 20.11.2024

H/B = 550 / 0,50 (500m²)