

Gemeinde Torgelow am See

Beschlussvorlage

10/2025/39

öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 11.11.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Torgelow am See (Entscheidung)	24.11.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung äußert zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 06 „Solarpark Kargow Unterdorf 2“ der Gemeinde Kargow keine Anregungen und Hinweise. Wahzunehmende 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 Entwurfsbeteiligung. Alle Nachbargemeinden haben nun die Möglichkeit hierzu eine Stellungnahme abzugeben, da Bauleitpläne benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufeinander abzustimmen sind. Zum Vorentwurf des heute benannten Planes hat die Gemeinde bereits mit Beschluss vom 24.03.2025 (B 10/2025/02) keine Anregungen und Hinweise geäußert

Die vollständigen Planunterlagen können unter: <https://www.amt-slw.de/seite/271503/bauleitplanung.html> (Rubrik: Verwaltung und Politik, Bauleitplanung, Gemeinde Kargow) eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

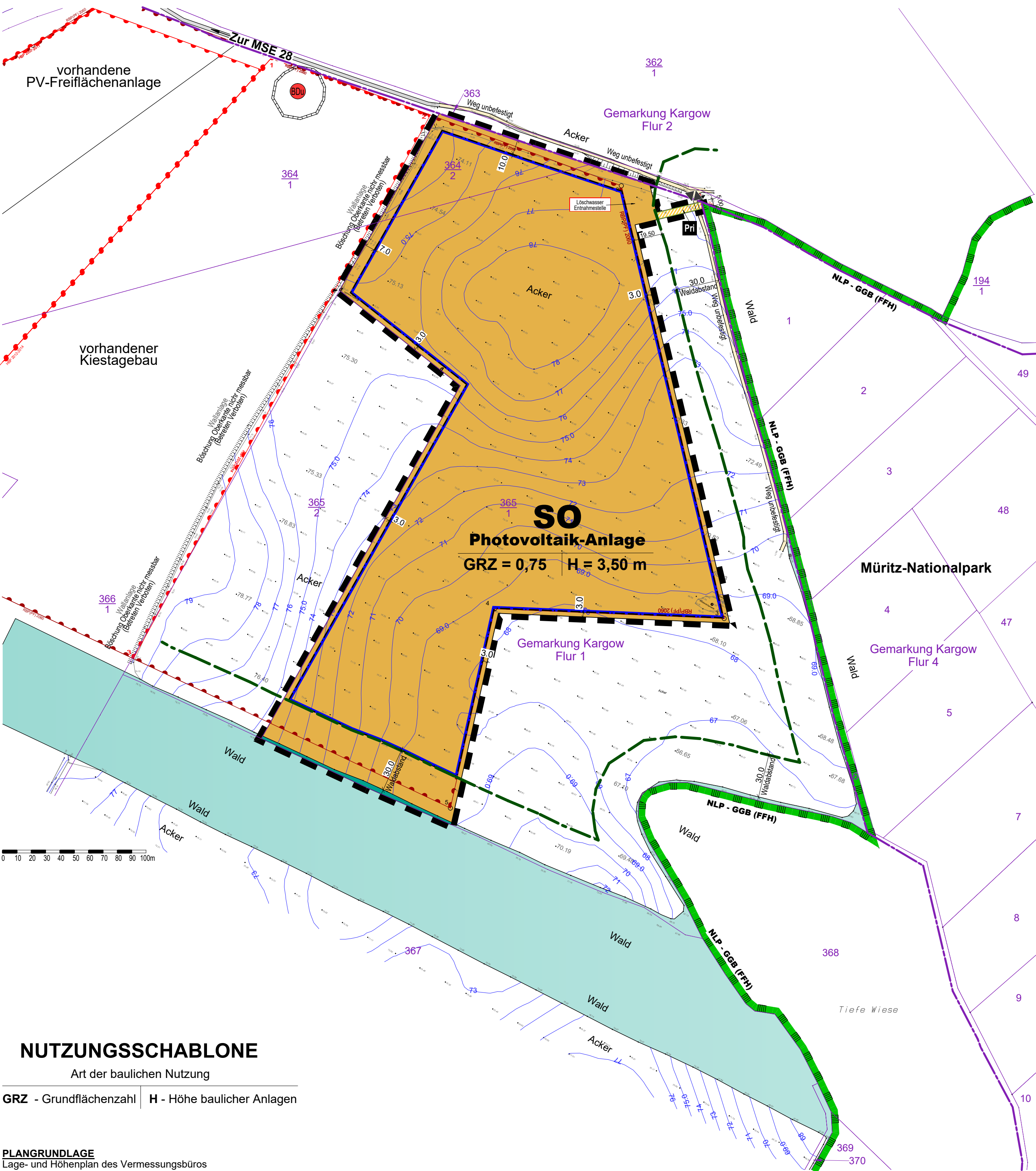
1	05 - 2025.08.18 - B-Plan ENTWURF_2 (öffentlich)
---	---

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

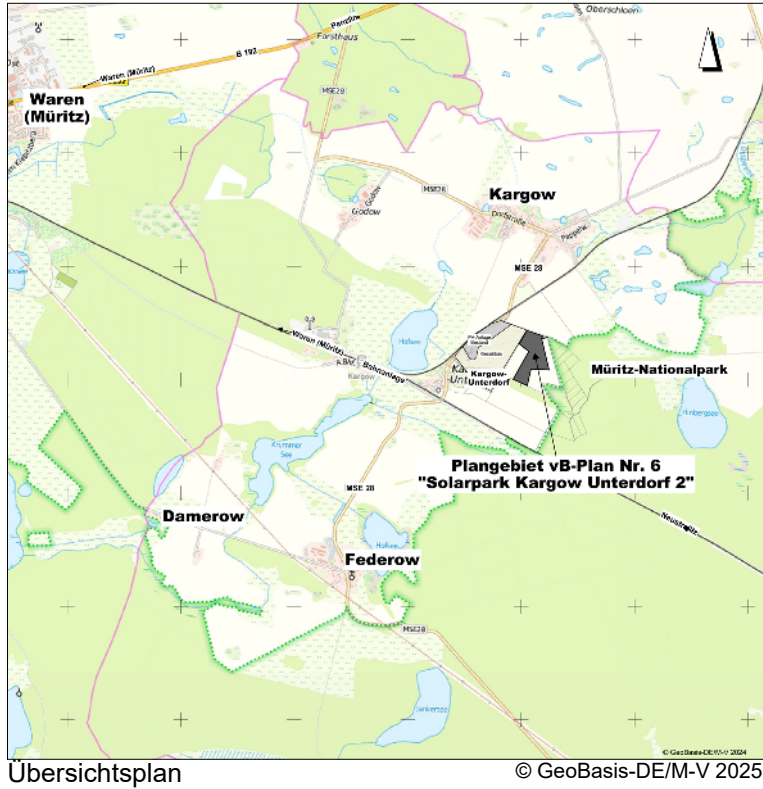


NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl | H - Höhe baulicher Anlagen

PLANGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros
R. Werner, Feldstraße 3, 17 033 Neubrandenburg
Aufmaß: 06/2024
Lagesystem: ETRS89/UTM Z33N
Höhensystem: DHHN 2016
digitaler Katasterausug - BDA_Kargow_2024_09_17_09_48_04_EPSG25833.dxf
Ergänzungen aus Geodatenportal - © GeoBasis-DE/M-V 2025



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11
Pri	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Privat	
▼▲	Ein- und Ausfahrt Solarpark	
Flächen für die Landwirtschaft und Wald:		
	Flächen für Wald	§ 2 LWaldG M-V
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Darstellung ohne Normcharakter		
	Löschwasserentnahmestelle 48 m³/h, bereitstellen für 2 Stunden	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10.0 m	
II. Nachrichtliche Übernahmen		
	Grenze HBP Hauptbetriebsplan	§ 9 (6) BauGB § 52 BbergG
	Grenze RBP Rahmenbetriebsplan	§ 52 BbergG
III. Hinweise		
NLP	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: NLP Müritz-Nationalpark GGB (FFH) DE 2543-301	§ 14 NatSchG M-V MüritzNatPV/MV
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V	
	Bodendenkmal unveränderbar: Fundplatz Nr. 4: „Hügelgrab Urgeschichte“	§ 7 (1) DSchG M-V
IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze aus digitalem Katasterausug	
	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 2016	
	Höhenlinien	
	Böschung	
	Straßenraum / Weg	
	vorhandene Gehölzstrukturen / Wald	

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
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
- Konverterstationen
- Container
- Batteriespeicher
- Löschwasserentnahmestellen
- Einzäunung bis 2,0 m (auch außerhalb der Baugrenzen)
- Verkabelungen
- Überwachungseinrichtungen

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. Als Folgenutzung wird die bergbauliche Nutzung festgesetzt.

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt der unterhalb der Module gemessene und/oder bestehende Geländehöhenpunkt, Höhenbezug DHHN 2016.
Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.
Als oberster Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung 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) BauNVO**
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 0,75, ist nicht zulässig.

3. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissions-schutzgesetzes § 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.

5. Festsetzungen in besonderen Fällen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Eingriffskompensation**
Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 70.697 m² EFA wird durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Maßnahme 2.31, Anlage 6, HZE MV 2018) vollständig angrenzend des Plangebietes ausgeglichen. Die Beschreibung des Anlage- und Pflegeregime ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme generiert ein Kompensationsflächenäquivalent von 85.308 m² KFA.
- 2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 2.1 Bodenbrüter**
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche oder an deren Rand brütenden Bodenbrüter vor dem 01.03. oder nach dem 10.08. ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Bauzeit unvermeidbar, sind die betroffenen Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/ Eggen vegetationsfrei zu halten, oder – sofern dies nicht möglich sein sollte – mit Hilfe anderer geeigneter Vergrümnungsmaßnahmen das Anlagen einer Brutstätte zu verhindern.
Darüber hinaus erfolgt die Anlage von insgesamt drei „Lerchenfenstern“ innerhalb der PV-Anlage. (Vgl. Artenschutzfachbeitrag - Kapitel 6.3.2.1)

Hinweise

Alliastenproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt 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,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskuft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührend beim Munitionsborgungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für 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 Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskuft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührend beim Munitionsborgungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenbelastungen
Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen nach entsprechenden den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bodendenkmale
Das im Plan gekennzeichnete „rote“ Bodendenkmal und seine Umgebung darf angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung grundsätzlich nicht verändert werden (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V).

Hinweis zu Zufallsfunden
Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Unterirdische Betriebsmittel (Leitungen, Netzanlagen u. s. w.)
Die Lage unterirdisch verlegter Betriebsmittel ist grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen. Entsprechende Schachtscheine sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

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

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Nr. 176) und
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) 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 Karow Unterdorf 2“ für das Gebiet Gemarkung Kargow, Flurstücke 364/2 und 365/1 (Teilfläche) der Flur 1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 08.02.2022 ...	Der Bürgermeister
2	Kargow, den	Der Bürgermeister
3	Kargow, den	Der Bürgermeister
4	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu wurde 20.09.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.	Der Bürgermeister
5	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...20.01.2025... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
6	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
7	Kargow, den	Der Bürgermeister
8	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.	Der Bürgermeister
9	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 Dienststunden im Bauamt des Amtes Seenlandschaft Waren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse https://bplan.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://bplan.geodaten-mv.de und am auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie am im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
10	Kargow, den	Der Bürgermeister
11	Der katastermäßige Bestand 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 des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Leiter des Katasteramtes
12	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
13	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
14	Kargow, den	Der Bürgermeister
15	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
16	Kargow, den	Der Bürgermeister
17	Der Beschluss über die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung 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, am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am auf der Internetseite des Amtes Seenlandschaft Waren http://www.amt-slw.de unter der Rubrik Bauleitplanung sowie am im amtlichen Mitteilungsblatt „Landkurier“ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Bürgermeister
18	In der 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 Entschöben 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 Bürgermeister
19	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 Seenlandschaft Waren einsehbar und über das Geodatenportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de /Bauleitpläne zugänglich.	Der Bürgermeister

Gemeinde Kargow

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

Entwurf

Stand 18.08.2025

H/B = 550 / 900 (0,50m²)