



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 498/22 Datum: 02.02.2022 Status: öffentlich
Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine Photovoltaikanlage	
Fachbereich:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Sachbearbeiter/-in:	Frau Priehn

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt, Landeskultur und Tourismus der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	15.02.2022
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	17.02.2022
Ortsteilvertretung Wessin der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	23.02.2022
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	28.02.2022

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadt Crivitz liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (FFPVA) vor.

Der Antragsteller möchte auf dem Flurstück 19/1 der Flur 3 in der Gemarkung Wessin sowie auf angrenzenden Flächen in der Gemarkung Barnin Hof, Flur 1, Flurstücke 332 und 333 eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten. Dazu soll auf planfestgestellten Kiesabbauflächen von ca. 31 ha (davon 9,45 ha im Bereich Wessin) bebaut werden.

Es wurden durch den Antragsteller Nachweise zur Flächenverfügbarkeit und eine Grundzustimmungserklärung vorgelegt.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg weist Kiesabbaufläche aus (siehe Anlage). Ob das Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht, wird mit der Planungsanzeige geklärt. Die Eignung des Standortes ist nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit (naturschutzfachliche und touristische Auswirkungen) nachzuweisen. Es handelt sich nicht um einen gemäß Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) bevorzugten Standort (Konversionsfläche, Abfall-, Altlastenfläche). Somit kann auch hier ein Zielabweichungsverfahren erforderlich sein.

Seitens des Amtes wird empfohlen, dass der Antragsteller aufgefordert wird, dass eine Standortprüfung gemäß den Auswahlkriterien des LEP M-V für das gesamte Stadtgebiet erfolgt und ggfs. Alternativen dargelegt werden.

Ein Bebauungsplan ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Ein F-Plan liegt derzeit für den Bereich Wessin nicht vor. Sollte die Aufstellung eines Teil-

F-Plans bzw. sachlichen Teil-F-Plans erforderlich werden, so sind die Kosten des Aufstellungsverfahrens durch den Vorhabenträger ebenso zu übernehmen.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PVA zu schaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund dessen, dass PVA baugenehmigungspflichtig sind und aufgrund der Außenbereichslage, kann das Planungsrecht nur über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan hergestellt werden. Der vorhabenbezogene B-Plan wird im 2-stufigen Planverfahren aufgestellt. Es ist ein Umweltbericht anzufertigen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt, über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans zu befinden. Ein Anspruch auf Einleitung der Bauleitplanung durch die Stadt Crivitz besteht nicht.

Die Stellungnahmen des Bauausschusses, des Umweltausschusses und der Ortsteilvertretung Wessin werden mit der jeweiligen Sitzung des betreffenden Gremiums ergänzt.

Eine Unternehmens- oder Finanzbeteiligung der Stadt Crivitz und/oder von Bürgern werden mit dem Projekt (Anwohner – Anlagenteile als Sachkauf, Stadt – Gewerbesteuer und Anteil am Stromverkauf) seitens des Antragstellers verfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ob Gewerbesteuereinnahmen zu erwarten sind, ist derzeit nicht abzusehen.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden dem Projektentwickler in Rechnung gestellt, bis auf die Verwaltungskosten im Amt Crivitz.

Anlage/n:

Antrag

Karte mit dem gekennzeichneten Vorhabenbereich

Auszug RREP Westmecklenburg

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, dem vorliegenden Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Zweck der Gewinnung von erneuerbarer Energie über die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zuzustimmen.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Solarpark Kiesgebiet Hof Barnin - Teilbereich Wessin“.

Geltungsbereich: Gemarkung Wessin, Flur 3, Flurstück 19/1

Konkret umfasst ist der auf das Gebiet Crivitz Ortsteil Wessin entfallene Teil des

Kiesgebietes 64 Hof Barnin aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Stand 2011).

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Wessin im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch landwirtschaftliche Flächen der Gemarkung Wessin
- östlich durch den Weg nach Bülow und landwirtschaftliche Flächen der Gemarkung Wessin,
- südlich durch landwirtschaftliche Flächen der Gemarkung Wessin und
- westlich durch landwirtschaftliche Flächen bzw. dem Kiesgebiet der Gemarkung Hof Barnin.

Planungsziel/-zweck: Ziel ist die Entwicklung einer sonstigen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Solarpark zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einer Kiesabbaufläche. Zweck ist die Erzeugung von Solarenergie.

3. Durch den Vorhabenträger ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf eigene Kosten zu erarbeiten. Die Vorbereitung, Planung und Durchführung des Vorhabens sowie die Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger ebenso auf eigene Kosten.
4. Zwischen der Stadt Crivitz und dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen. Gegenstand dieses Vertrages sind u. a. die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen bzw. Planungen, die Vorbereitung des eventuellen Zielabweichungsverfahrens, die Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die Voraussetzung oder die Folge des geplanten Vorhabens sind.
5. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Stadt Crivitz
z.H. Frau Priehn
Rathausstraße 1

19089 Crivitz Stadt Crivitz

24. January 2022

**Betreff Antrag zu einem Aufstellungsbeschlusses für einen Vorhabens bezogenen
Bebauungsplan**

Sehr geehrte Frau Priehn,

vielen Dank für Ihre konstruktive Beratung hinsichtlich des Antragsprozesses.

Folgende angeforderten Unterlagen liegen Ihnen bereits vor bzw. sind im Anhang zu diesem Schreiben:

- Nachweis der Flächenverfügbarkeit
- Übersichtsplan
- Grundzustimmungserklärung

Kurz ein paar Worte zu den Antragstellern und seinen Partner

Bis 2018 war ich Miteigentümer und Leiter des Kieswerkes mit Bergrecht und Planfestgestellt in Perdöhl Ortsteil Wittenburg und habe hier auf 20 Hektar noch nicht abgebauter Fläche einen Solarpark mit einem Investor entwickelt und gebaut. Dieser ging 2013 in Betrieb und läuft bis heute erfolgreich. Solarpark und Kieswerk kann, nach Absprache jederzeit besichtigt werden.

Die Umsetzung des Vorhabens in Barnin möchte ich gemeinsam mit der Photovoltaik Fachfirma Energiepark Anlagenbau GmbH & Co. KG realisieren. Auf diese soll auch der städtebauliche Vertrag laufen. Die Firma Energiepark wird auch den finanziellen Nachweis für die Umsetzung des Projektes erbringen.

Das Umsetzungskonzept von Energiepark sieht vor das alle Beteiligten am Solarpark profitieren. Die Gemeinde über Gewerbesteuern und Anteil am Stromverkauf, dies sind allein hieraus, bei der geplanten Anlage, einem jährlichen Zufluss in die Gemeindekasse von ca. 76.000 Euro.

Die Flächeneigentümer durch Pacht.

Die Anwohner in der Region durch attraktive Beteiligung am Solarpark, über die Möglichkeit Anlagenteile als Sachkauf zu einem Sonderpreis zu erwerben.

Diese Art der Umsetzung setzt Energiepark in einem größeren Solarpark in Süddeutschland erfolgreich mit den örtlichen Beteiligten um.

Ganz im Sinne von einer dezentralen und bürgerbeteiligten Energiewende.

Planfestgestellte Kiesabbauf Flächen wie in Barnin werden nach EEG / als Vorranggebiet bzw. Konversionsfläche angesehen. Sie sind in diesem Sinne ideal für Solarparks, da hier eine Doppel Nutzung gewährleistet werden kann. Für erneuerbare Energie- und Kiesabbau. Nach Beendigung der Solaranlage wird diese Fläche wie vorgesehen zum Kiesabbau genutzt.

Wir beantragen dementsprechend für den Vorhabens bezogenen Bebauungsplan den Aufstellungsbeschluss der Stadt Crivitz bzw. Gemeinde Wessin.

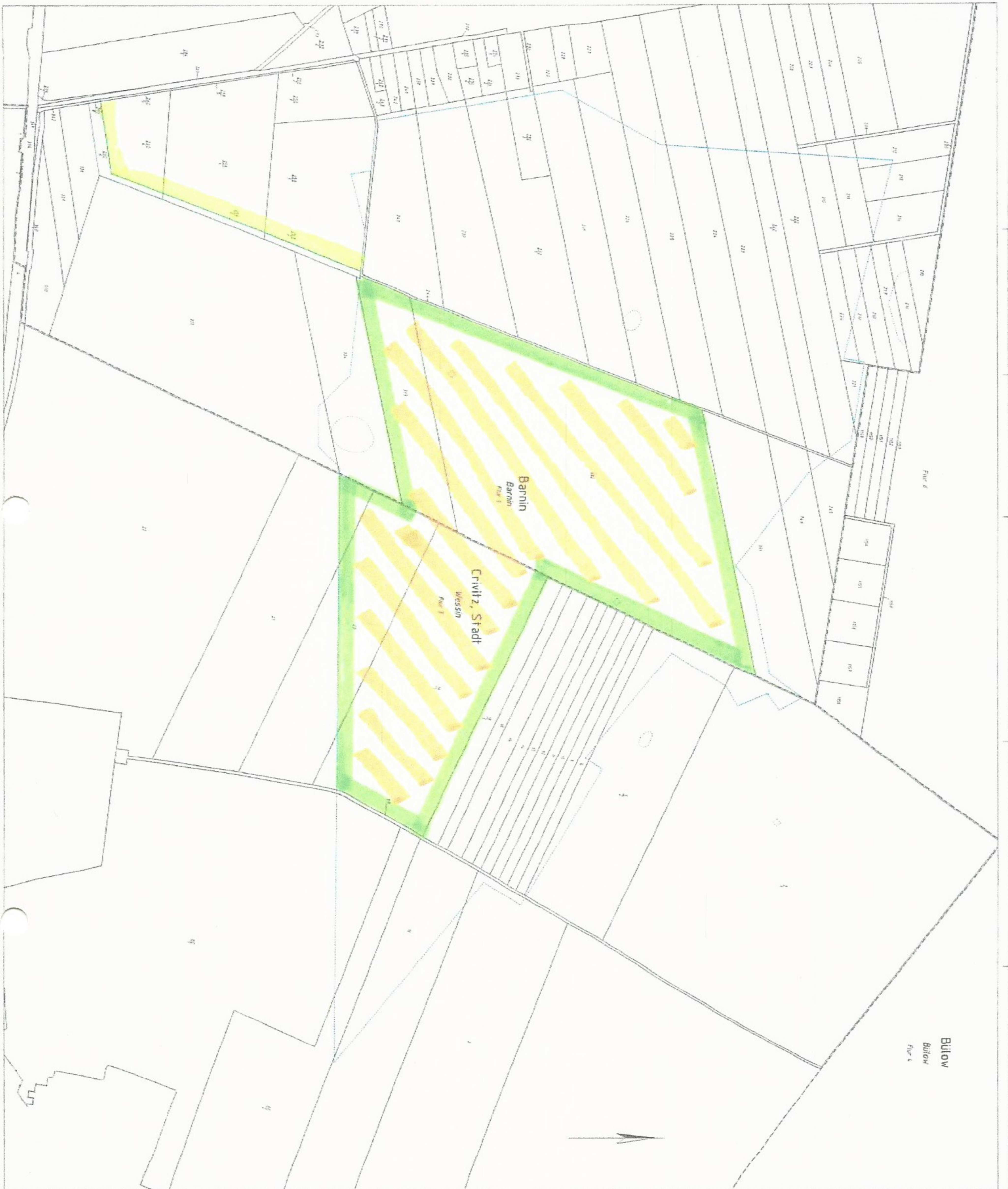
Freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen

Kay Jürgensen

Anlagen:

Grundzustimmungserklärung
Flächennutzungsnachweise



PV - Anlage

Ausgleichsfläche

Zuweisung

Rot

Reifenfestgesteet

Lies abbaufähig

Zeichenerklärung

	PV-Anlage
	Ausgleichsfläche
	Zuweisung
	Rot
	Reifenfestgesteet
	Lies abbaufähig

Projektangaben

Projektname: KVB Kieserzeugungsgesellschaft mbH
 Projektziele: Kesselaufbau und Neubau eines Solarparks
 Maßstab: 1:2000
 Datum: 5/09-09a

Legende

Lageplan mit Grenzen

Logo

Ingenieurbüro Dr. Werner
 Dr. Werner
 Dr. Werner
 Dr. Werner

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. ____ der Stadt Crivitz für den Ortsteil Wessin

Vorhaben: PV-Anlage Barnin / Wessin

Lage: Gemarkung Wessin, Flur 3, Flurstück 19/1

Grundzustimmungserklärung

hinsichtlich des Regelungsbedarfs in einem städtebaulichen Vertrag als Voraussetzung zur Schaffung von neuem Baurecht

...
vertreten durch den Geschäftsführer ...

-nachstehend Antragsteller genannt

gibt folgende Erklärung ab:

1. Der Antragsteller ist Nutzungsberechtigter der im Antrag zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens genannten Flurstücke und ist an der notwendigen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verwirklichung des vorgenannten Vorhabens auf den im künftigen Plangebiet liegenden Flurstücken interessiert.
2. Der Antragsteller verpflichtet sich, mit der einen städtebaulichen Vertrag und Durchführungsvertrag gemäß § 11 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 BauGB auf Grundlage der einschlägigen Verfahrensschemata abzuschließen, in welchem vom Antragsteller unter anderem folgende Verpflichtungen übernommen werden:
 - Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (im Hinblick auf die Kriterien zum erforderlichen Zielabweichungsverfahren) und Übernahme der Kosten hierzu
 - Beauftragung und Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung
 - Planung und Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen mit 100%iger Kostenübernahme und Übereignung der notwendigen Flächen an die Stadt
 - anteilige Übernahme der Folgekosten für z. B. Brandschutz
 - Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer, Vermessung etc.)
3. Der Antragsteller nimmt zur Kenntnis, dass sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens das Bedürfnis nach weiteren einzelfallspezifischen Verpflichtungen (z. B. zur Umweltprüfung, zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung, zu einzelnen Erschließungsmaßnahmen, zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich) ergeben kann.

4. Der Antragsteller erkennt das in der Anlage beigefügte Verfahrensschema für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an und ist grundsätzlich bereit, den erforderlichen Durchführungsvertrag vor Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfes in der vorgeschriebenen Form rechtswirksam abzuschließen.
5. Der Antragsteller nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Crivitz Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann, da sich insbesondere aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung Änderungen ergeben können. Dementsprechend besteht gegenüber der Stadt Crivitz unabhängig vom Vertrag, kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Antragsteller verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche für den Fall des Abbruchs des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten. Die Stadt Crivitz erhält das Recht, auch bei einem Verfahrensabbruch sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Unterlagen entschädigungslos weiter zu verwenden.
6. Der Antragsteller ist ferner bereit, auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung gemäß den §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Planung ausgelöst werden könnten.
7. Der Antragsteller wird zur Sicherung der sich aus dem städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag ergebenden Verpflichtungen, die sich beispielsweise aus Verpflichtungen gemäß Artenschutz, Naturschutz und/ oder Brandschutz ergeben, eine unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft eines von der Stadt Crivitz als geeignet erachteten Kredit- oder Versicherungsinstituts in der notwendigen Höhe übergeben.
8. Der Antragsteller erklärt sich schließlich bereit, die im städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen bzw. eine dreiseitige Vertragsübernahmevereinbarung zwischen Antragsteller, Rechtsnachfolger und der Stadt zu schließen, wenn es nach Einschätzung der Stadt aufgrund der Komplexität des Verfahrens erforderlich ist. Unabhängig davon sind Änderungen im Bereich des Vertragspartners oder ein Wechsel der Stadt frühzeitig anzuzeigen.

Anlage:

- Verfahrensschema

24.01.2022

Ort, Datum

Unterschrift Antragsteller

Diese Grundzustimmungserklärung wird durch die Stadt Crivitz angenommen.

Ort, Datum

Unterschrift Stadt

