

# 05GV/23/003

Beschlussvorlage  
Gemeinde Groß Nemerow  
öffentlich

## Grundsatzbeschluss zum Vorhaben "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Gemarkung Zachow und Groß Nemerow (hinter dem Krickower See) durch die SunFarmer Invest GmbH & Co.KG

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 06.03.2023 <i>Einreicher:</i> Frau Dörbandt
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow (Entscheidung)	16.03.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Groß Nemerow stimmt der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage“ in der Gemarkung Zachow und Groß Nemerow grundsätzlich zu.

### Sachverhalt

Durch den Vorhabenträger SunFarmer Invest GmbH & Co. KG wurde am 03.03.2023 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den "Solarpark Zachow" gestellt.

Das mögliche Plangebiet auf der die Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden soll, befindet sich östlich des Krickower Sees und nördlich der Ortschaft Zachow.

Es erstreckt sich über den Flur 1 in der Gemarkung Zachow und über den Flur 1 in der Gemarkung Groß Nemerow. Einen Überblick über die betroffenen Flurstücke bietet folgende Tabelle:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Anteil
Zachow (134049)	001	1/3	teilweise
Zachow (134049)	001	1/4	vollständig
Zachow (134049)	001	35/1	teilweise
Zachow (134049)	001	35/2	teilweise
Groß Nemerow (134046)	001	160	teilweise
Groß Nemerow (134046)	001	159/1	teilweise
Groß Nemerow (134046)	001	154/1	teilweise

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum von Privatpersonen und werden durch den Vorhabenträger durch verhandelte und unterzeichnete Nutzungsverträge für den langfristigen Betrieb eines Solarparks vollständig gesichert.

### Rechtliche Grundlagen

KV M-V, BauGB; BauNVO

### Finanzielle Auswirkungen

Für die Gemeinde fallen keine Kosten an.

Die Kosten werden komplett durch den Vorhabenträger getragen. Dazu werden städtebauliche Verträge entspr. § 11 BauGB geschlossen.

### Anlage/n

1	Antrag auf Aufstellung B-Plan_SunFarmer (öffentlich)
---	--

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG | Liniestraße 40 | 10119 Berlin

Amt Stargarder Land  
für die Gemeinde Groß Nemerow  
Bürgermeister Wilfried Stegemann  
Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Nemerow  
Mühlenstraße 30  
17094 Groß Nemerow

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Liniestraße 40  
10119 Berlin  
Martin Niedzwetzki  
+49 1516 4026171

Berlin, den 03.03.2023

**Betreff: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den „Solarpark Zachow“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stegemann,  
sehr geehrte Damen und Herren der Gemeindevertretung Groß Nemerow,  
sehr geehrte Damen und Herren,

für das in **Anlage 3** dargestellte Plangebiet beantragt die SunFarmer Invest GmbH & Co. KG mit Sitz in der Liniestraße 40 in 10119 Berlin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage östlich des Krickower Sees und nördlich der Ortschaft Zachow. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Zachow und der Gemarkung Groß Nemerow in den in **Anlage 2** beschriebenen Flurstücken.

Die Antragstellerin ist bereit,

- über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde, der Bauaufsichtsbehörde und der Verwaltung abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auszuarbeiten,
- den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den berührten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und diesen der Gemeinde als Bestandteil der Satzung zur Verfügung zu stellen,
- eine Umweltprüfung durchzuführen und das Ergebnis in einem Umweltbericht darzustellen,
- sich im Rahmen des im Abstimmungsverfahren noch zu verhandelnden Durchführungsvertrages zu verpflichten, die Kosten der Planung und ggf. auch die Kosten der Erschließung gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu tragen sowie die noch zu bestimmende Frist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen zu verpflichten. Der Abschluss eines Durchführungsvertrages erfolgt **vor** dem Satzungsbeschluss.
- der Gemeinde im weiteren Verfahren die gesetzlich mögliche finanzielle Beteiligung der Kommunen am Ausbau Erneuerbarer Energien gemäß § 6 EEG 2021 zuträglich zu machen. Die Absichtserklärung (**Anlage 6**) ist diesem Antrag beigelegt.

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Liniestraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

Da für die Gemeinde Groß Nemerow kein Flächennutzungsplan besteht, wird nur die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass unmittelbar nach Eingang des Antrages der zuständige Fachausschuss des Gemeinderats über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats beraten und entschieden wird.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Gemeinde Groß Nemerow darstellt, auf die kein Anspruch besteht. Des Weiteren ist dem Vorhabenträger bekannt, dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplans ableitbar ist. Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen aufgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Zu weiteren Erläuterungen des Vorhabens als auch für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG



Diana Antonia Schöttler

Prokuristin

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Liniestraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

Anlagen:

- Anlage 1: Erläuterungen
- Anlage 2: Lagebeschreibung (Liste der Flurstücke im Geltungsbereich)
- Anlage 3: Darstellung avisierten Geltungsbereich
- Anlage 4: Beschreibung relevanter Parameter des avisierten Bauvorhabens
- Anlage 5: Kostenübernahmeerklärung
- Anlage 6: Informations- und Absichtserklärung zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Photovoltaik-Freiflächenanlagen gem. § 6 EEG

persönlich haftende Gesellschafterin:

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:

Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:

HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:

IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

### Anlage 1: Erläuterungen

In Mecklenburg-Vorpommern kann die große Zahl an Sonnenstunden für die Gewinnung von Erneuerbaren Energien („EE“) genutzt werden.

Das Land weist den zweithöchsten Anteil von EE-Unternehmen wie auch von EE-Beschäftigten auf. Bei Umsätzen mit Erneuerbaren Energien erreicht es gemessen am BIP sogar die Spitzenposition.

Mecklenburg-Vorpommern konnte sein Ergebnis bei der Nutzung der Erneuerbaren Energien in den letzten Jahren immer weiter verbessern. Die Anteile Erneuerbarer Energien sind zwar insgesamt bereits hoch, beim Blick auf die einzelnen Potenziale der Technologien sind jedoch noch erhebliche Ausbaumöglichkeiten vorhanden.

Die regionale Strom- und Wärmeerzeugung sowie der Verkehr sollen auf Erneuerbare Energien umgestellt werden. Der Umbau soll bedarfsgerecht und im Sinne einer dezentralen Produktion und Versorgung erfolgen. Die gemeindlichen Planungen sollen dies berücksichtigen.

Somit stellt der Bereich der Erneuerbaren Energien zukünftig einen bedeutenden Standortfaktor und wesentlichen Motor zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung dar, der durch Schaffung regionaler Energiekreisläufe und eines raumverträglichen Ausbaus von Erneuerbaren Energien gestärkt werden soll.

Durch eine Photovoltaikfreiflächenanlage kann in einer durch Landwirtschaft geprägten Region der gemeindliche Haushalt auf einen langen und vor allem planbaren Zeitraum hinaus sichergestellt werden. Die Einnahmen aus der Pacht erhöhen die Kaufkraft der Grundstückseigentümer.

Zum Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe und zur Bindung von Arbeitskräften stellen Photovoltaikfreiflächenanlagen Erwerbsalternativen für landwirtschaftliche Unternehmen dar.

Die beantragte Photovoltaikfreiflächenanlage befindet sich im sogenannten Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

In der Regel ist die baurechtliche Zulässigkeit einer Photovoltaikfreiflächenanlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB gegeben.

Vor diesem Hintergrund resultiert die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Zwischen dem Vorhabenträger, der SunFarmer Invest GmbH & Co. KG, und der Gemeinde Groß Nemerow soll ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden.

---

persönlich haftende Gesellschafterin:

SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:

Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:

HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:

IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Vorhabenflurstücke. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt. Der Gemeinde wird im Laufe des Verfahrens der Zugriff auf die Flächen durch den Vorhabenträger nachgewiesen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nördlich der Ortschaft Zachow. Der Geltungsbereich ist entsprechend seiner Struktur und Einbindung dem Außenbereich zugeordnet.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für die Gemeinde Groß Nemerow besteht nicht.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Zachow (134049), Flur 1 und in der Gemarkung Groß Nemerow (134046), Flur 1.

Der geplante Solarpark Zachow soll den erzeugten Strom in das öffentliche Stromnetz einspeisen. Darüber hinaus ist avisiert, zu prüfen, inwiefern den Einwohnern der Gemeinde Groß Nemerow ein kommunaler Stromtarif für den Strom aus dem Solarpark Zachow angeboten werden kann.

---

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Liniestraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

**Anlage 2: Lagebeschreibung (Liste der Flurstücke im Geltungsbereich)**

Das Gebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Zachow.

Es erstreckt sich über den Flur 001 in der Gemarkung Zachow (134049) und über den Flur 001 in der Gemarkung Groß Nemerow (134046). Einen Überblick über die betroffenen Flurstücke bietet folgende Tabelle:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Anteil
Zachow (134049)	001	1/3	teilweise
Zachow (134049)	001	1/4	vollständig
Zachow (134049)	001	35/1	teilweise
Zachow (134049)	001	35/2	teilweise
Groß Nemerow (134046)	001	160	teilweise
Groß Nemerow (134046)	001	159/1	teilweise
Groß Nemerow (134046)	001	154/1	teilweise

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

**Anlage 3: Darstellung avisierten Geltungsbereich**

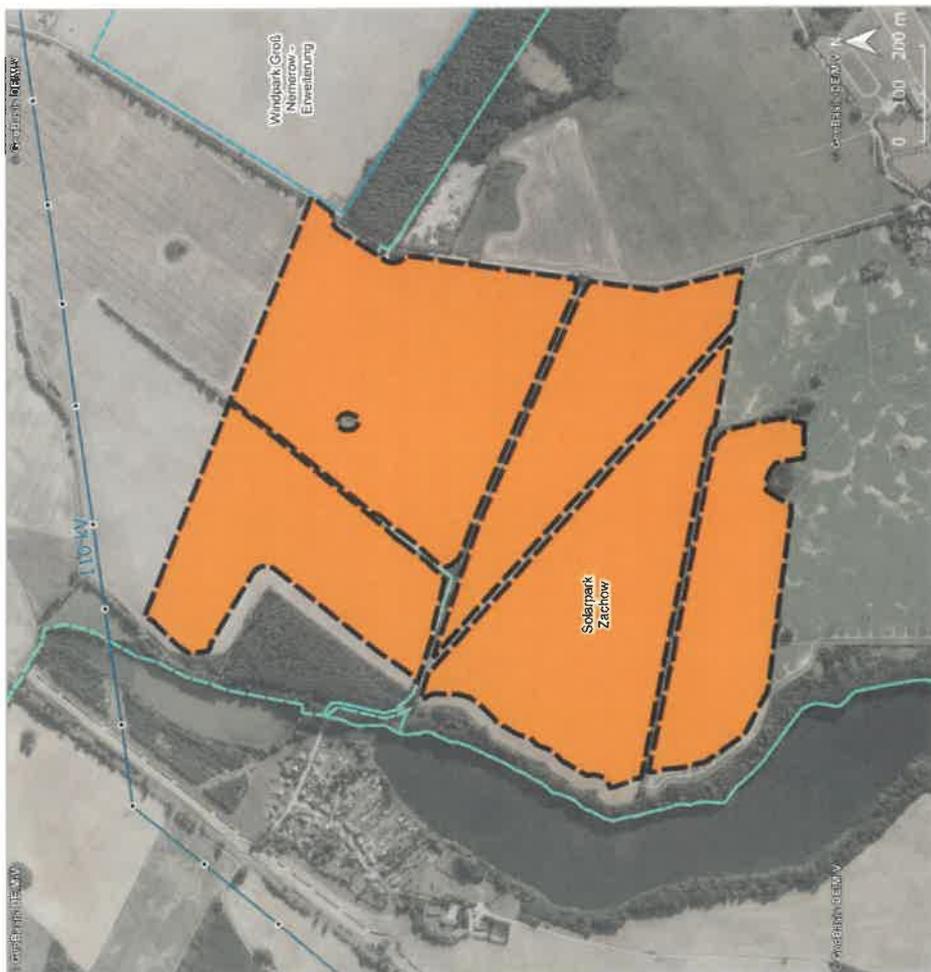
**Lageplan Solarpark Zachow**

-  Lageplan\_Solarpark\_Zachow (Geltungsbereich)
-  Beschriftung FlsNr
-  MV Gemarkungen



Erstellt : CC  
Datum: 27.02.2023  
Koordinatensystem: ETRS89/UTM Zone 33N  
© Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen  
© Google Maps, Bilder © 2021 GeoBasis-DE,  
BKG/GeoContent, Maxar Technologies, KantarData ©  
2021 GeoBasis-DE/BKG (@2009)

WindBauer GmbH  
Marktplatz 1  
17033 Neubrandenburg  
www.windbauer.com



**persönlich haftende Gesellschafterin:**  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

**Geschäftsführer:**  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
**Prokura:**  
Diana Antonia Schöttler

**Handelsregister:**  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
**Steuernummer:**  
30/176/51874

**Bankverbindung:**  
IBAN:DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

#### **Anlage 4: Beschreibung relevanter Parameter des avisierten Bauvorhabens**

Bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte berücksichtigt werden.

Die genaue Anzahl, Standorte und Ausrichtung der Anlagenkomponenten (insb. Module, Wechselrichter, Transformator- und Übergabestationen) innerhalb des Geltungsbereichs wird im Laufe des Planungsprozesses entsprechend der technischen und planungsrechtlichen Gegebenheiten festgelegt.

##### **1. Geltungsbereich**

Der aufzustellende vBP umfasst den geplanten Geltungsbereich mit einer Fläche von rund 97,78 ha.

##### **2. Höhe der PV-Generatorfläche**

Die Gesamtbauhöhe der neuen Photovoltaikanlagen wird entsprechend des Stands der Technik voraussichtlich bis zu 3,5 m über Erdboden betragen.

##### **3. Baufenster**

Im Rahmen des Planungsprozesses und entsprechend den technischen und planungsrechtlichen Gegebenheiten werden die Baufenster im Planverfahren festgelegt.

##### **4. Belange der Träger öffentlicher Belange**

Die weiteren Belange der Träger öffentlicher Belange werden im Laufe des Verfahrens, insbesondere der frühzeitigen Behördenbeteiligung eruiert.

---

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN:DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

**Anlage 5: Kostenübernahmeerklärung**

Der Vorhabenträger, die SunFarmer Invest GmbH & Co. KG, verpflichtet sich hiermit, sämtliche Kosten zu übernehmen, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Solarpark Zachow anfallen.

Berlin, den 03.03.2023



\_\_\_\_\_  
Diana Antonia Schöttler  
Prokuristin  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG

---

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001

**Anlage 6: Informations- und Absichtserklärung zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Photovoltaik-Freiflächenanlagen gem. § 6 EEG**

Der Betreiber plant die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (im Folgenden „PVA“). Der vorgesehene Standort der vom Betreiber geplanten PVA ist im Gebiet der Gemeinde vorgesehen und soll eine ungefähre Leistung von ca. 130 MWp aufweisen. Die durch die PVA in Anspruch genommene Fläche wird ungefähr 97,78 ha betragen. Die Betriebsaufnahme der PVA ist voraussichtlich für Q4 2025 vorgesehen.

Gemäß § 6 Absatz 3 EEG besteht die Möglichkeit, ab Inbetriebnahme einer PVA der Gemeinde einseitige Zuwendungen ohne Gegenleistung verbindlich anzubieten. Eine solche Vereinbarung darf gem. § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EEG allerdings erst ab Satzungsbeschluss eines für die Errichtung der PVA notwendigen Bebauungsplans erfolgen. Grund dieser gesetzlichen Regelung ist, zu verhindern, dass die Gemeinde durch die Aussicht auf eine finanzielle Beteiligung das notwendige Planaufstellungsverfahren nicht mehr mit der rechtstaatlich erforderlichen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB) Ergebnisoffenheit führt.

In Kenntnis dieser Umstände ergeht folgendes Bekenntnis des Betreibers:

1. Der Betreiber erklärt, dass er die Einführung der gesetzlichen Regelungen zur kommunalen wirtschaftlichen Beteiligung bei dem Betrieb von PVA in § 6 des EEG ausdrücklich begrüßt und für richtig hält.
2. Weiterhin erklärt der Betreiber, dass er plant, bei der Umsetzung seiner zukünftigen PVA-Projekte von dieser gesetzgeberischen Möglichkeit je nach den wirtschaftlichen Kapazitäten seiner Projekte Gebrauch machen und den betreffenden Gemeinden entsprechende Vereinbarungen auf Grundlage des § 6 Abs. 3 EEG anbieten zu wollen.
3. Dem Betreiber ist es insoweit wichtig, dass jene Angebote an betroffene Gemeinden ohne Erwartung irgendeiner Gegenleistung erfolgen und insbesondere ausdrücklich keine bevorzugte Behandlung – weder jetzt noch zukünftig – seitens des Betreibers erwartet wird.

Der Betreiber ist ausdrücklich damit einverstanden, alle Inhalte dieser Erklärung oder sonstige verbundene Informationen zu veröffentlichen, soweit zwingende gesetzliche Vorgaben des Datenschutzes gewahrt sind.

Berlin, den 03.03.2023



Diana Antonia Schöttler  
Prokuristin  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG

persönlich haftende Gesellschafterin:  
SunFarmer Invest GmbH & Co. KG  
Linienstraße 40  
10119 Berlin

Geschäftsführer:  
Martin Niedzwetzki  
Matthias Niedzwetzki  
Prokura:  
Diana Antonia Schöttler

Handelsregister:  
HRA 59630B, AG Charlottenburg  
Steuernummer:  
30/176/51874

Bankverbindung:  
IBAN: DE57120300001021014608  
BIC: BYLADEM1001