

BV/2022/941

Beschlussvorlage
öffentlich



B- Plan Nr. 43 " SO PVA Satow Lüningshagen " Gemeinde Satow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 15.07.2022
<i>Bearbeitung:</i> Mathias Hermann	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	15.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Es bestehen seitens des Bauausschusses keine Bedenken, bzw. Anregungen bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 43 der Gemeinde Satow.

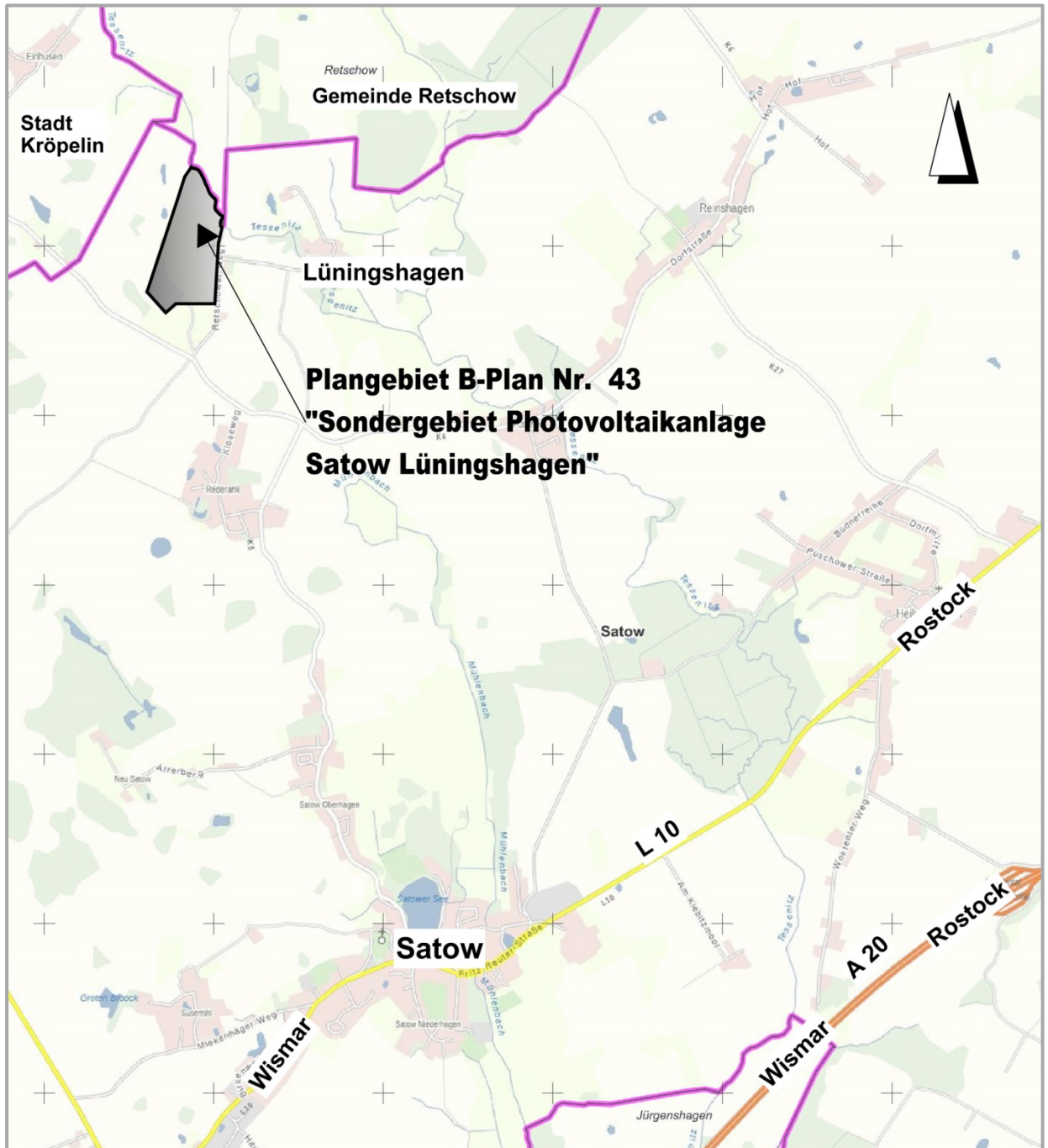
Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow Lüningshagen“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage zur Umwandlung von Solarenergie in Gleichstrom der in das öffentliche Netz eingespeist wird. Die Planinhalte im Einzelnen sind der Begründung zu entnehmen. Nach § 4b BauGB wurde unserem Büro die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten übertragen, sh. Anlage.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	01 - 2022.04.08 - Begründung SATOW - VORENTWURF
2	02 - ANLAGE 1 - Unterlage_Umweltprüfung_frühzeitige_Beteiligun
3	03 - ANLAGE 2 - 2022.04.08 - Vorhabenbeschreibung Satow
4	04 - 2022.04.08 - B-Plan - VORENTWURF_4
5	Vollmacht Planungsbüro TöB.doc



Übersichtsplan

© GeoBasis-DE/M-V 2021

Gemeinde Satow
Landkreis Rostock

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow
Lüningshagen“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	Aufgabe und Inhalte der Planung.....	2
2.	Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Planinhalte und Festsetzungen	3
4.1	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	3
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
4.1.4	Verkehrliche Erschließung - Verkehrsflächen	4
4.1.5	Einfriedung	4
5.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	4
5.1	Trinkwasserversorgung	4
5.2	Abwasserbeseitigung	4
5.2.1	Schmutzwasserableitung	4
5.2.2	Niederschlagswasserableitung.....	4
5.3	Elektroenergieversorgung	5
5.4	Telekommunikation	5
6.	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	5
7.	Gewässerschutz	5
8.	Immissionsschutz / Blendwirkung	5
9.	Altlasten und Altlastverdachtsflächen.....	6
10.	Denkmalschutz	7
10.1	Baudenkmale.....	7
10.2	Bodendenkmale.....	7
11.	Belange im Bereich des Waldes	7
12.	Bergbauliche Belange	8
13.	Kataster- und Vermessungswesen	8

Teil II

ANLAGE 1	Übersicht zum Natur- und Artenschutz
ANLAGE 2	Vorhabenbeschreibung

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Hauptverursacher des Klimawandels ist der Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) durch die Verbrennung fossiler Rohstoffe zur Energiegewinnung. Eine Photovoltaikanlage dient der Umwandlung der Sonnenenergie in elektrische Energie. Die Stromerzeugung erfolgt emissionsfrei. Daher ist die Nutzung der Sonnenenergie eine zukunftsorientierte, klimaschützende Möglichkeit zur Deckung des Energiebedarfs.

Ein Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die Energiepolitik besteht darin, den Anteil erneuerbarer Energien insbesondere auch der Sonnenenergie aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit zu erhöhen. Hierbei wurde auf die vorrangige Nutzung versiegelter Flächen oder geeigneter Konversionsflächen sowie eine Inanspruchnahme von Ackerflächen entlang von Verkehrswegen abgestellt, da diese Flächen durch Lärm und Abgase des Straßen- und Schienenverkehrs belastet und deshalb sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch weniger wertvoll sind.

Mit der **EEG-Novelle 2021** wurde ein klares Zukunftssignal für **mehr** Klimaschutz und **mehr** erneuerbare Energien gesetzt. Das Ziel, die Erzeugung und den Verbrauch von Strom in Deutschland bis 2045 treibhausgasneutral zu gestalten, setzt voraus, die Energieversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen. Als Zwischenziel wurde eine Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien auf 65 % bis 2030 vereinbart.

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V gab mit Schreiben vom 21.12.2011 Verfahrensweisen zum zukünftigen Umgang mit Vorhaben zur Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegten „Vorranggebieten Rohstoffsicherung“ heraus. Gemäß dieser Verfahrensweise dürfen in Vorranggebieten für die Rohstoffsicherung Photovoltaikfreiflächenanlagen als Zwischennutzung errichtet werden.

Die Gemeinde Satow folgt darüber hinaus den Hinweisen und Empfehlungen der Raumordnung und Landesplanung und hat beschlossen, für den Bereich des Vorranggebietes Rohstoffsicherung S 101 „Lüningshagen“ einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diese Fläche zur Erzeugung regenerativer Energien zu nutzen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre gemäß Förderzeitraum nach § 21 EEG zur Erzeugung regenerativer Energie und der anschließenden landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung als Folgenutzung geschaffen.

Die Errichtung der Solaranlage ist von wirtschaftlicher Bedeutung für die Gemeinde und unterstützt die Energiepolitik des Landes zur Förderung erneuerbarer Energien.

Für das nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ im Bebauungsplan festzusetzende Areal gilt die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie als aufgeständertes System inkl. zugehöriger Nebenanlagen als zulässig. Eine Vorhabenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Satow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Errichtung der PV-Anlage nur eine zeitlich begrenzte Zwischennutzung darstellt und das Vorranggebiet der Rohstoffsicherung unverändert als Tagebaufläche im Flächennutzungsplan verbleibt.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie
- die 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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)

Kartengrundlage ist die Vermessung des Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner, Feldstraße 3 in 17033 Neubrandenburg

Aufmaß: 02/2021

Bezugssysteme: ETRS 89 (UTM Z33) & DHHN 92

ALKIS-Daten: digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Landkreis Rostock - Kataster- und Vermessungsamt vom 29.10.2020

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Satow
	Gemarkung	Lüningshagen
	Flur	1,
	Flurstücke	Teilfläche des Flurstücks 68/2

Das ca. 24,7 ha große Plangebiet, wovon ca. 20 ha zur Bebauung mit PV Anlagen genutzt werden soll, befindet sich im Bereich des Tagebaus Lüningshagen.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen.

4.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In der vorliegenden Planung wird das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet nach §11 der BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Anlage“ festgesetzt.

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
- die Einzäunung der Photovoltaikfreiflächen-Anlage bis 2,20 m Höhe, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2053. Nach Nutzungsaufgabe und vollständigen Rückbau der PV-Anlage wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung als Folgenutzung festgesetzt.

4.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage sind wie folgt definiert:

- als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländeoberfläche und
- als oberer Bezugspunkt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird dann als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes der baulichen Anlage und der Geländeoberfläche bestimmt.

4.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.1.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG - VERKEHRSFLÄCHEN

Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet erfolgt über den Retschower Weg, der das Plangebiet tangiert.

4.1.5 EINFRIEDUNG

Für die PV-Anlage ist eine Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Die Errichtung der Einfriedung ist als Nebenanlage innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und so zu errichten, dass vorhandene Wege innerhalb des Plangebietes jederzeit für die Öffentlichkeit nutzbar sind und durch den Biotopverbund die Durchlässigkeit für Wild gewährleistet ist.

5. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Eine Trinkwasserversorgung ist nicht erforderlich.

5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

5.2.1 SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Für die geplante Photovoltaik-Anlage ist kein Anschluss an die zentralen Schmutzwasseranlagen notwendig. Bei der Betreibung der Anlage fällt kein Schmutzwasser an.

5.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Die Versickerung hat hinsichtlich der Planung, des Baues und des Betriebes nach den allgemein anerkannten Regeln der Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Um eine Konzentration und Erosionswirkung des Oberflächenabflusses zu kompensieren, werden bei nicht ausreichender Stützfunktion der Vegetationsdecke bedarfsweise zwischen den Modulgestellreihen Versickerungsmulden ausgebildet.

Bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des Landkreises Rostock als zuständige Wasserbehörde zu beantragen.

5.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Stromspeisung erfolgt in das Netz des örtlichen Versorgungsträgers. Die Netzeinspeisung ist beantragt.

Das örtliche Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

5.4 TELEKOMMUNIKATION

Die örtlichen Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der eingehenden Stellungnahme werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

6. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Durch den Vorhabenträger ist die Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen sowie deren Zufahrt zur Wechselrichter-/Übergabestation und den Transformatoren mittels der im Landkreis gebräuchlichen Feuerwehrschießung zu sichern. Informationen hierzu sind von der Brandschutzdienststelle des Landkreises erhältlich.

Alternativ zur Feuerwehrschießung kann der Zugang auch durch Kontaktaufnahme über ein Call-Center (Leitwarte) mit Code für Schlüsseltresor realisiert werden.

Die Zufahrtswege sind ordnungsgemäß zu sichern.

Vor Ausführungsbeginn ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

Löschwasser:

Auf Grund der eingeschätzten geringen Gefahrensituation verzichtet der Vorhabenträger auf eine zentrale Löschwasserversorgung. Der Vorhabenträger entbindet die Gemeinde Satow von der Pflichtaufgabe der Löschwasserversorgung durch städtebaulichen Vertrag, um generell Schadensersatzansprüche vom Betreiber der PV-Anlage auf die Gemeinde Satow rechtlich auszuschließen.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

Beim Betrieb der Trafostation werden wassergefährdende Stoffe benutzt. Entsprechend § 20 LWaG M-V ist der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock dies förmlich anzuzeigen.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ / BLENDWIRKUNG

Der Betrieb der Photovoltaik-Anlage verläuft emissionsfrei, es kommt zu keinen Lärm-, Staub- oder Geruchsbeeinträchtigungen. Der Baustellenverkehr und die Montagearbeiten beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase.

Nach dem heutigen Stand der Technik liegt der Schalldruckpegel von Wechselrichtern und Transformatoren bei einem Immissionspegel, der nur im unmittelbaren Umfeld zu Lärmbeeinträchtigungen führen kann.

Eine Freisetzung von boden-, wasser- oder luftgefährdenden Schadstoffen ist ausgeschlossen. Die elektrischen und magnetischen Felder wirken sich nicht negativ auf umliegende Schutzgüter aus, da die Gleich- bzw. Wechselstromfelder nur sehr schwach in unmittelbarer Umgebung der Wechselrichter und Trafostationen auftreten. Störungen der Flora und Fauna sind nicht zu erwarten.

Die Moduloberflächen verursachen keine relevanten Spiegel- bzw. Blendeffekte, da die Strahlungsenergie zum größten Teil adsorbiert wird und Reflexblendungen sich auf den Nahbereich der Anlage (wenige Dezimeter) beschränken.

Die Planung wird ebenfalls den Forderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes BImSchG zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen gerecht.

Die zu betrachtenden Immissionsorte in der Nachbarschaft der Anlage sind hier die östlich gelegene Wohnbebauung der Siedlung Lüningshagen, die südlich gelegene Siedlung Retschow und einzelne Hofstellen.

In den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (LAI) vom 13.09.2012 sind die Bedingungen aufgeführt, die im Jahresverlauf an einem Immissionsort überhaupt eine Blendung hervorrufen können. Dies hängt von der Lage des Immissionsorts zur Photovoltaikanlage ab. Auf Grund ihrer Lage lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern.

Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen.

Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.

Da die Siedlungen Lüningshagen und Retschow deutlich weiter als in 100 m Entfernung zur PV-Anlage liegen, kann hier eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

Für die Einzelhöfe im Umfeld von Lüningshagen und Retschow kann auf Grund der vorhandenen abschirmenden Vegetation und Entfernung zur PV-Anlage ebenfalls eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

9. ALTLASTEN UND ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch
 - anormale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen,
- hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes auf Grundlage des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 S. 212, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 S. 569 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch verbleibende Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu verhindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Kampfmittelbelastung

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK zu erhalten. Das Landesamt empfiehlt daher rechtzeitig vor Bauausführung ein entsprechendes Auskunftersuchen!

Rechtshinweis:

Gemäß §70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz M-V (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Der Bauherr ist gemäß § 52 LBauO M-V in Verbindung mit VOB Teil C / DIN 18 299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

10.2 BODENDENKMALE

Informationen über bekannte Bodendenkmale werden erst im Rahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung erwartet.

Die Hinweise zum Verhalten bei Zufallsfunden werden in die Planung aufgenommen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Behörde.

11. BELANGE IM BEREICH DES WALDES

Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich an zwei Waldflächen. Die Waldflächen sind im Plan gekennzeichnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Einhaltung der Abstandsflächen baulicher Anlagen in einem Abstand von 30,00 m von den Waldflächen entfernt festgesetzt.

Um einen 5 m breiten, maschinenbefahrbaren Pflegestreifen in der Anlage einrichten zu können, ist der Bau des Objektzaunes um die PV-Anlage mit einer Abstandsfestsetzung von 25 Meter zum Wald erforderlich. Für die Unterschreitung des Abstandes zu den Waldflächen durch die Einfriedung der PV-Felder wird durch den Vorhabenträger ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Forstbehörde gestellt.

12. BERGBAULICHE BELANGE

Bereiche des Plangebietes befinden sich auf Flächen des Tagebaus Lüningshagen, für die größtenteils die Beendigung der Bergaufsicht für die in bergbaulicher Nutzung befindlichen Flächen erfolgte.

Da die Flächen der Bergrecht unterliegen, ist nach § 13 Abs. 3 LBodSchG M-V das Bergamt Stralsund die zuständige Bodenschutzbehörde. Zur Berücksichtigung der bergbaulichen Belange wird das Bergamt Stralsund am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

In Planbereich befinden sich Grenzsteine der Flurstücksgrenzen. Vor eventuellen Bau-maßnahmen in diesem Bereich sind diese zu sichern bzw. nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister

**Übersicht zur
Umweltprüfung
zur Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 43
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow
Lüningshagen“
der Gemeinde Satow**

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für eine Neugestaltung bzw. Umstrukturierung der vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Lüningshagen in der Gemeinde Satow.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes in Satow-Lüningshagen, rot = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 43 sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

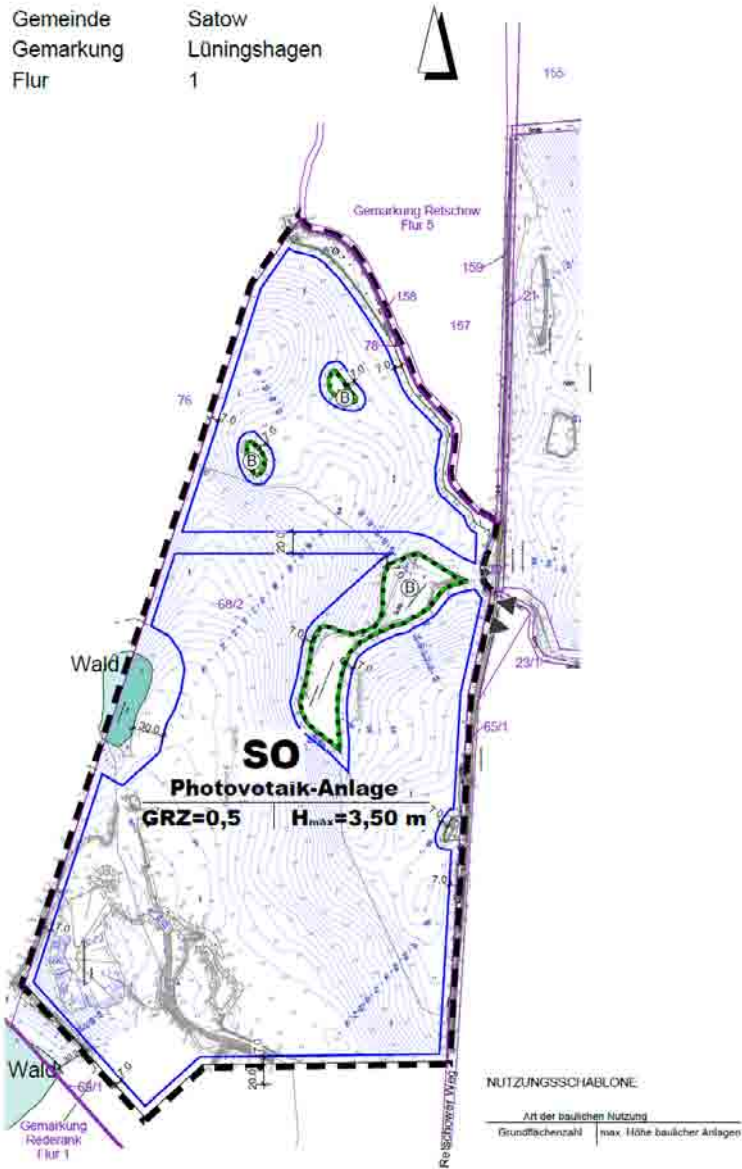
„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile

davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Satow
Gemarkung Lüningshagen
Flur 1



Planzeichen	Erläuterung	Bestimmung
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 10 Nr. 1 BauGB
SO	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 10 BauVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 10 Nr. 1 BauVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 10 Nr. 1 BauVO
H max.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 10 Nr. 4 BauVO
	Baurevier, Baugrenzen	§ 10 Nr. 2 BauVO
[Blue outline]	Baugrenze	§ 21 BauVO
	Verkehrflächen	§ 10 Nr. 1 und 10 BauGB
VA	Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	§ 10 Nr. 11 und 10 BauGB
[Green area]	Waldfläche	
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 Forstgesetz M-V	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 10 Nr. 20, 25 und 10 BauGB
[Green outline]	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	
[Circle with B]	Biotop	
	Sonstige Planzeichen:	
[Dashed line]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 10 BauGB
II.	Darstellung ohne Formcharakter	
[Purple line]	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
[Pink line]	Flurstücksgrenze	
[Number]	z.B. 68/2 Nummer des Flurstückes	
[Contour lines]	Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 52	
[Hatched area]	Nutzung	
[Grey hatched area]	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
[Circle with dot]	Einbindung	
[Circle with tree]	Baum Bestand	
[Arrow]	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
[Grey area]	öffentlicher Straßenraum / Weg	

PLANGRUNDLAGE
Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner
Feldstraße 3
17034 Neubrandenburg
Mail: info@vermessung-werner.de
Fax: 03061-366300-8
Tel: 03061-366300-4
Aufmaß: 000001
Bezugsystem: ETRG 09 (UTM 33N) & DHHN 52
ALKIS-Daten: digitaler Abgleich mit dem Liegenschaftskataster
Lutz-Maria Heeske - Kabitzer und Vermessungsamt
vom 28.10.2020

Abbildung 2: Vorentwurf der Satzung über den B-Plan 43 (Auszug). Verfasser: BAB Wismar 2022.

Der Inhalt des B-Plans Nr. 43 bezieht sich auf den ca. 25 ha großen Geltungsbereich an der nördlichen Gemeindegrenze, von dem ca. 20 ha zur Bebauung mit PV Anlagen genutzt werden soll. Das Plangebiet liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 68/2, der Flur 1, Gemarkung Lüningshagen.

Geplant sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektrischen Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die Realisierung der Planinhalte ist auf einer Fläche vorgesehen, die derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, jedoch durch das bewegte Relief und eingestreute Gehölze, Gräben, Ruderalfluren, Kleingewässer u.a. im Südwesten auch durch einen derzeit noch in Betrieb (im Plangebiet Rückbau und Rekultivierung) befindlichen Kiestagebau strukturiert ist. Die Aufteilung des Gebietes in mehrere Baufelder berücksichtigt diese Strukturierung zur weitestgehenden Vermeidung einer etwaigen Barrierewirkung insb. für migrierende Tierarten.

Der Inhalt der Umweltprüfung gründet im Wesentlichen auf folgenden Bestandteilen:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung (bereits erfolgt)
2. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung
3. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage der Ersterfassung und Potenzialabschätzungen, abgeleitet aus Biotopstruktur und ggf. vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden
4. Natura2000-Prüfung

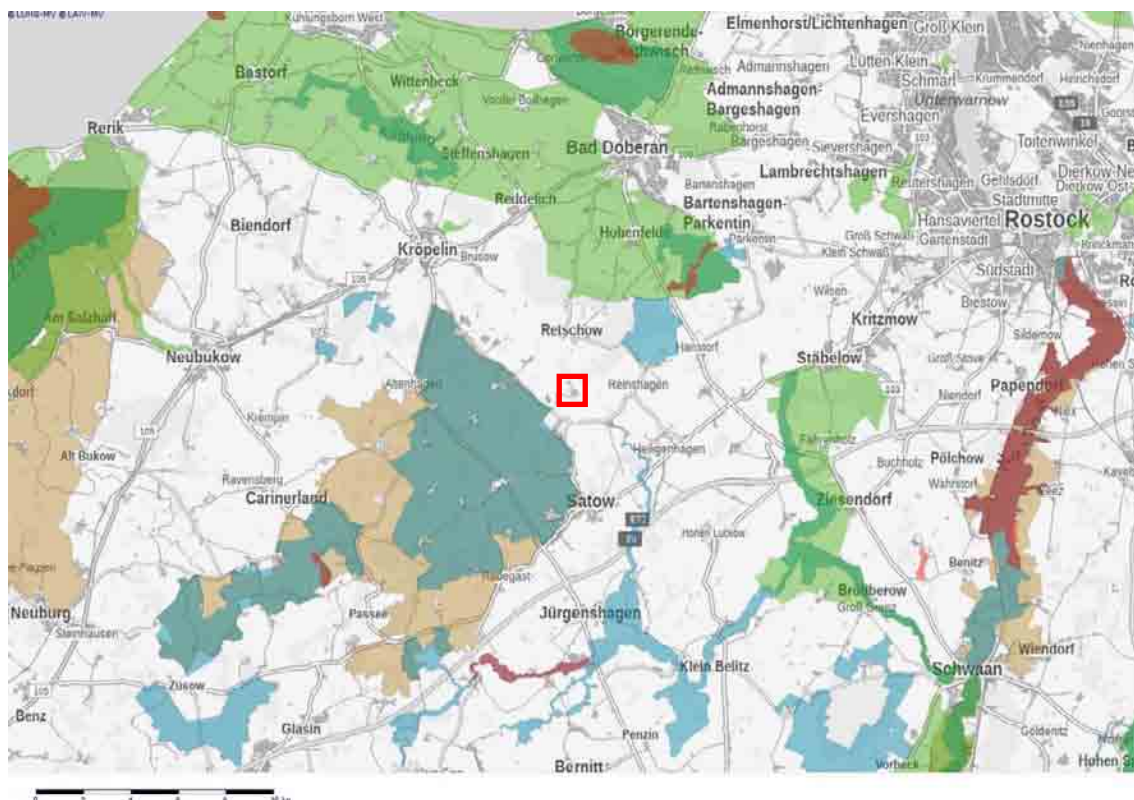


Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit nationalen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiete: grün; Naturschutzgebiete: rotbraun) sowie Natura2000-Gebieten (blau: EU-Vogelschutzgebiete, beige: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung), Gebietsüberlagerungen führen zu Abdunkelungseffekten.



Abbildung 4: Darstellung des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet) und darin vorzufindenden gesetzlich geschützten Biotopen (grün: Gehölzbiotop, braun: Feuchtbiotop, blau: Gewässerbiotop) gem. Biotopkataster MV.

AKE Projekt GmbH

Vorhabenbeschreibung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage Gemeinde Satow

**Vorhabenbeschreibung
zur Errichtung eines Solarparks
Sondergebiet Solar Satow**



Projektentwicklung: AKE Projekt GmbH

Planung: bab Kästner - Kraft – Müller in 23966 Wismar

Stand: 04/2022

**Vorhabenbeschreibung
zur Errichtung eines Solarparks
Sondergebiet Solar Satow**

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1	Veranlassung 3
2	Planungsrechtliche Situation 3
3	Kurzcharakteristik und Standortausweisung..... 3
3.1	Standortbeschreibung 3
3.2	Flächenausweisung 4
4	Beschreibung des Vorhabens 4
4.1	Vorbemerkung 4
4.2	Aufständerung/ Unterkonstruktion 4
4.3	Wechselrichter 5
4.4	Verkabelung/ Netzeinspeisung 6
4.5	Voraussichtliche Betriebszeit 6
4.6	Rückbau der PV-Anlage..... 6

Abbildungsverzeichnis

	Blatt
Abbildung 1: Detailansicht der Modultische	5

Anlagenverzeichnis

- 1 Übersichtsplan Lage Solarpark
- 2 Modulquerschnitt

Vorhabenbeschreibung zur Errichtung eines Solarparks Sondergebiet Solar Satow

1 Veranlassung

Die AKE Projekt GmbH beabsichtigt als Investor die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik (PV) Anlage in der Gemeinde Satow

Durch die stetig steigende Menge an Energiebedarf und das Ausbauziel der Bundesregierung ist es unumgänglich Anlagen innerhalb als auch außerhalb des EEG zu errichten. Geeignete Flächen sind ausreichend vorhanden und können überplant werden.

Die erzeugte elektrische Energie soll in das Mittelspannungsnetz (MS) des Energieversorgungsunternehmens (EVU) EDIS AG, eingespeist werden.

Es ist vorgesehen, die gesamte Fläche mit einer Größe von ca. 25 ha zu überplanen und ca. 20 ha zur Solarstromerzeugung zu nutzen.

Nach Konkretisierung der Rahmenbedingungen und Festlegung der zur Ausführung kommenden Systemkomponenten erfolgt die weitere Detailplanung inkl. der notwendigen fachspezifischen Berechnungen (z.B. Standsicherheit etc.).

2 Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke liegen in einem bereits technisch überformten Gebiet. Die Fläche liegt in einem Bergbaugebiet und ist demnach EEG vergütungsfähig. Die zu überplanenden Flächen sind leichte Böden und haben eine durchschnittlichen Bodenwertzahl von unter 30 Bodenpunkten und sind damit nicht so ertragreich und daher geeignet um eine Photovoltaikanlage zu errichten. Durch Aufstellung eines Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik ist die Nutzung der Flächen zulässig. Der so gewonnene Strom wird direkt vermarktet und gehandelt.

3 Kurzcharakteristik und Standortausweisung

3.1 Standortbeschreibung

Die Freifläche liegt nördlich des Ortes Rederank und westlich der Orte Reinshagen und Püschow und lässt sich näherungsweise folgenden Mittelpunkt-Koordinaten

x: 54.01'43.80N° y: 11.51'32.19 O°

zuordnen.

Das zur Umnutzung vorgesehene Gebiet hat eine Größe von ca. 25 ha.

3.2 Flächenausweisung

Die Grundstücke werden katasteramtlich wie folgt geführt:

Gemarkung:	Lüningshagen
Flur:	1
Flurstück:	68/2

4 Beschreibung des Vorhabens

4.1 Vorbemerkungen

Das Anlagen-Konzept basiert auf polykristallinen Siliziummodulen des Herstellers QCells BFR-G4.1 (ca.67.000 Module) mit einer Gesamtleistung von ca. 20 Megawatt (Peak) (s. Anlage 1 und 2). Die Nennleistung eines Moduls beträgt 300 Watt (Peak).

Die Module werden zu Gestelleinheiten (sog. Modultische) zusammengefasst und jeweils in Reihen mit einer möglichst optimalen Neigung und Sonnenausrichtung (Süden) sowie ohne gegenseitige Verschattung aufgestellt.

Der Aufstellwinkel von ca. 17° bewirkt die Selbstreinigung der Moduloberflächen durch abfließenden Niederschlag. Gleichzeitig verfügen die Module über eine glatte Oberfläche, die den Schmutz abweist.

4.2 Aufständigung/ Unterkonstruktion

Die von den PV-Modulen realisierte Energieausbeute hängt entscheidend von deren Ausrichtung zur Sonne ab und ist am stärksten, wenn die Lichtstrahlen senkrecht auf die Moduloberfläche treffen.

Im konkreten Fall ist es vorgesehen, die PV-Module fest auf Gestellen zu installieren (s. Abb. 1).

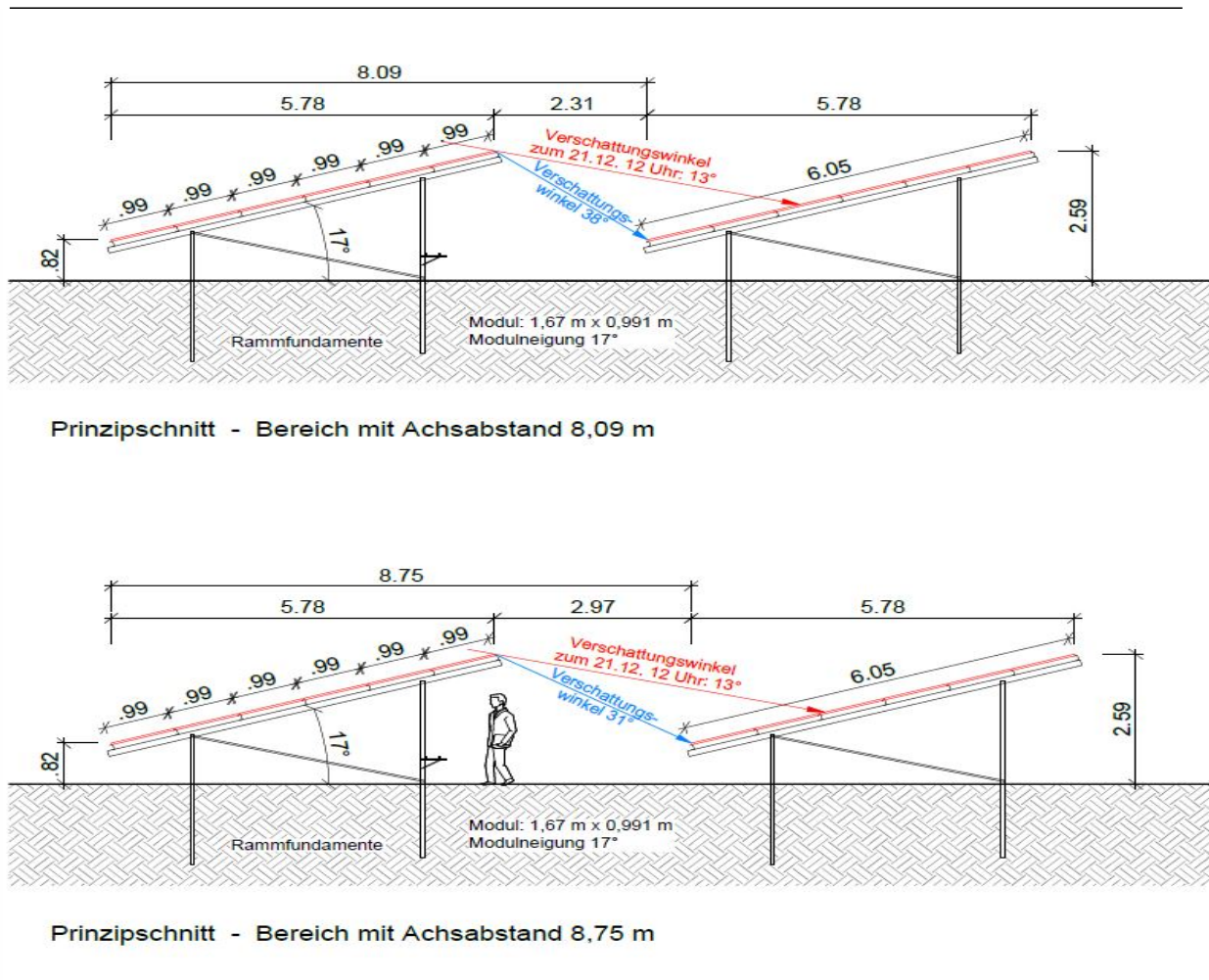


Abbildung 1: Detailansicht der Modultische

Die Modultische werden mit Hilfe von gerammten Pfosten aus verzinktem Stahl, ca. 1,50 m im Boden verankert.

Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberkante beträgt ca. 0,82m, um eine Verschattung durch niedrig wachsende Vegetation auszuschließen. Die Moduloberkante erreicht eine Höhe von ca., 2,59 m über GOK.

Der in Abhängigkeit von der Verschattungsfreiheit gewählte Abstand von 2,31 -2,97m zwischen den Gestellreihen gewährleistet gleichzeitig die Baufreiheit für Montage- und Reparaturarbeiten bzw. die Pflege der Fläche.

Auf Grund der Geländebeschaffenheit ist es notwendig verschiedene Reihenabstände zu wählen. Abbildung 1

4.3 Wechselrichter (WR)

Das Planungskonzept sieht den Einsatz von dezentralen Wechselrichtern der Firma Huawei vor.

4.4 Verkabelung/ Netzeinspeisung

Die Modulgruppen werden zu sogenannten Strings zusammengefasst und entsprechend der technischen Auslegung mit den Wechselrichtern verschaltet.

Innerhalb der Modulgestellreihen erfolgt die Kabelverlegung unter- bzw. oberirdisch auf Gitterrosten. Von den Gestelleinheiten verlaufen die Gleichstromkabel zu den Wechselrichtern bzw. zur Trafostation im Boden.

Die Einspeisung des Erzeugten Stroms erfolgt über das Mittelspannungsnetz des zuständigen öffentlichen Energieversorgers (EDIS AG). Die jährliche Netzeinspeisung von ca. 950 KWh/KWp entspricht einem eingesparten CO₂-Äquivalent von ca. 12.000 t/Jahr.

4.5 Voraussichtliche Betriebszeit

Die kalkulierte Betriebszeit der Anlage beträgt mindestens 30 Jahre ab Inbetriebnahme. Die Inbetriebnahme ist in 2023 geplant.

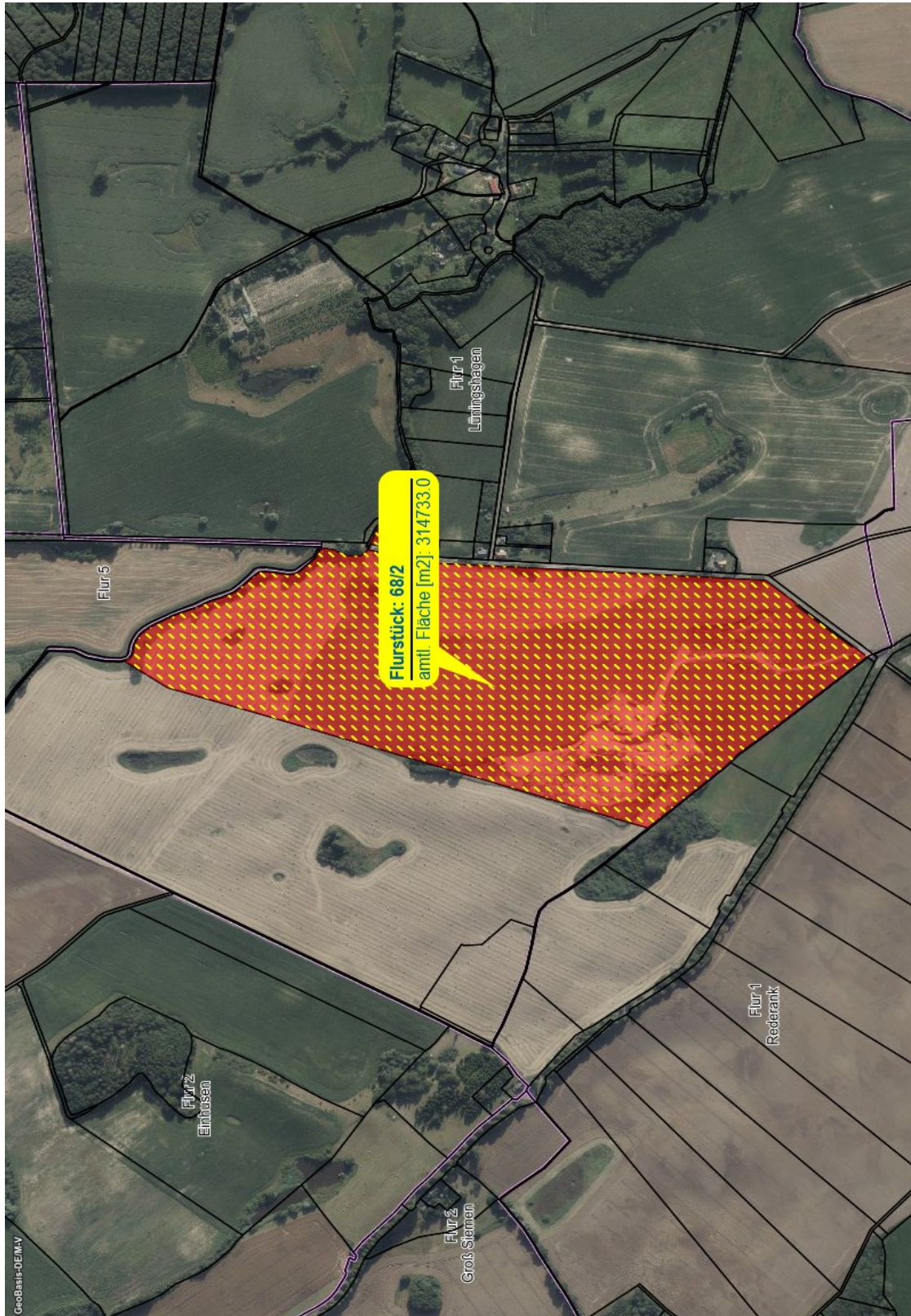
4.6 Rückbau der PV-Anlage

Die geplante Ausführung der PV-Anlage ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau, um die Fläche nach Ende des Betriebes ohne diesbezügliche Einschränkungen für die weitere Zweckbestimmung, der Landwirtschaft, zur Verfügung zu stellen.

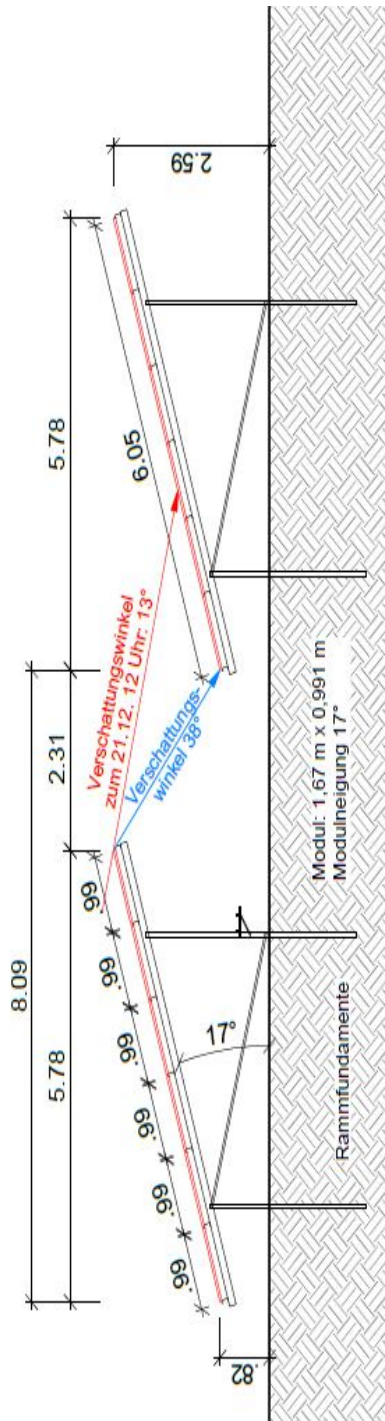
Waren, 2022-04-08

Projektleitung: Herr Eric Kalke (AKE Projekt GmbH)
Bearbeitung: Herr Roland Schmidt

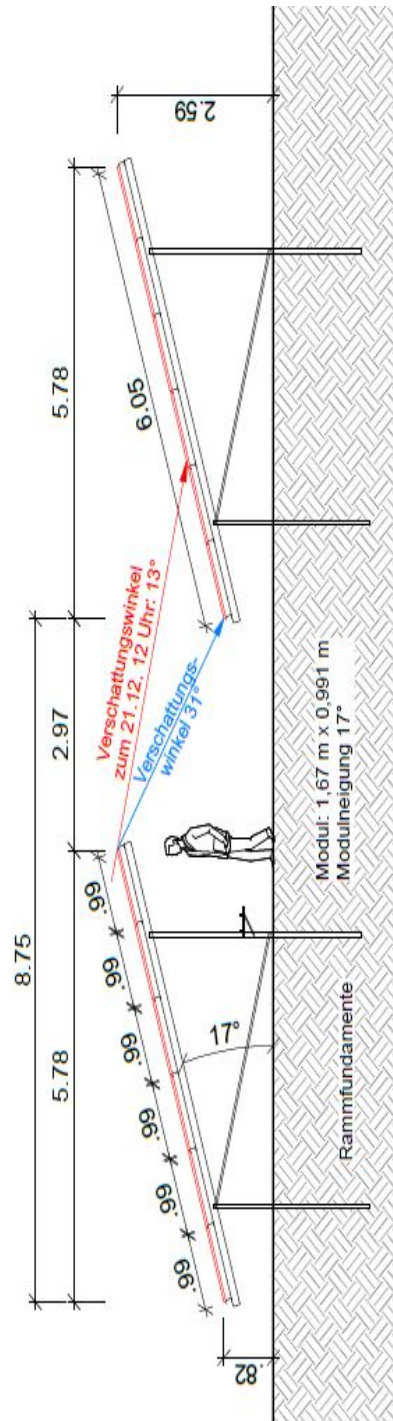
Anlage 1 - Übersichtsplan



Anlage 2 - Modulquerschnitt



Prinzipschnitt - Bereich mit Achsabstand 8,09 m



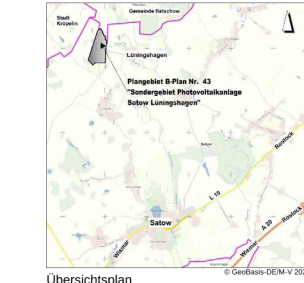
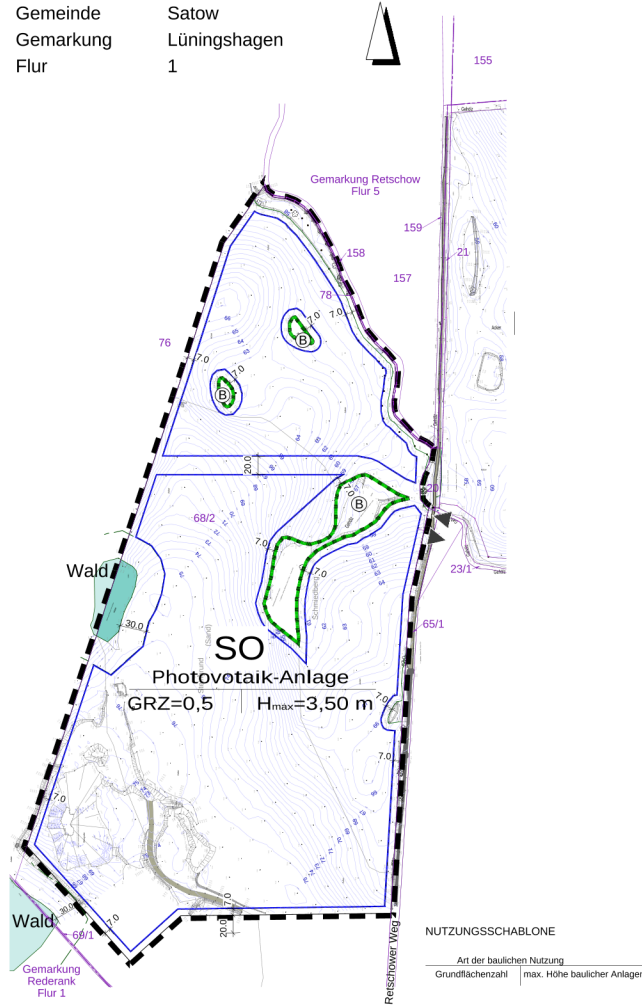
Prinzipschnitt - Bereich mit Achsabstand 8,75 m

SATZUNG DER GEMEINDE SATOW

über den Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow Lüningshagen"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Satow
Gemarkung Lüningshagen
Flur 1



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (2) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 4 BauVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 (2) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauVO
Verkehrslinien		
▲	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft		
	Waldfläche	§ 9 (1) Nr. 18 und (8) BauGB
	Waldabstand - 30 m gem. § 20 i.V.M.d.G.-M-V	
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes	§ 9 (1) Nr. 30, 25 und (8) BauGB
	Biotop	
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 92	
	Böschung	
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
	Einfriedigung	
	Baum Bestand	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	

PLANGRUNDLAGE
Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner
Feldstraße 3
11033 Neuzandberg
Mail: info@vermessung-werner.de
Fax: 0395 - 358 359 5
Tel: 0395 - 358 359 4
Adress: 02/2021
Bezugssysteme: ETRS 89 (UTM 23J) & DHHN 92
ALKIS-Daten: digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Landkreis Rostock - Kataster- und Vermessungamt
vom 29.10.2020

Teil B – Text

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Baugelände
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
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (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 Folgebau nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2053. Nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der PV-Anlage wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung als Folgenutzung festgesetzt.
 2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauVO
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche.
Als **oberster Bezugspunkt** gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als der senkrecht (totrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.
 - 2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) BauVO
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzuzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
 3. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauVO
Einfriedlungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 4. Niederschlagswasserableitung
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

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

Textliche Hinweise

Altlastenproblematik
Eventuell anfallender Bau- 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 unbekannt Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Färbungen,
- vorzeitige Fäulnisgerüche,
- Abfälle, alle Abzweigungen u.ä.
angewiesen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umkreis des Landkreises Rostock zu melden.
Die Vernetzung bzw. Beseitigung von Altlasten hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfMG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Mitteilungen und Pflichtenbelastungen
Gemäß § 52 i.V.M.d. mit der Baufreiheit 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 Baugrundes einzuleiten. In Mecklenburg-Vorpommern sind Marktstände prinzipiell nicht zuzulassen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsquartier) der in Rede stehenden Fläche sind gebührendzeitig beim Munitionsbereinigungsamt des LPRG M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenschatz
Wenn während der Erdarbeiten unversenkt Funde oder auffällige Bodenschatzgegenstände entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landkreises für Kultur- und Denkmalfunde in unversehrtem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow Lüningshagen"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungspläne 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. 1002)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Satow über den Bebauungsplan Nr. 43 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow Lüningshagen" für das Gebiet Gemarkung Lüningshagen, Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 68/2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:	
1	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..25.06.2020.. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Internet unter https://www.gemeinde-satow.de/ortsratsrechtliche-bekanntmachungen.html und durch Aushang an den Schauabell der Gemeinde Satow ortsbekannt gemacht.
2	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
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 ausgehängt.
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.
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
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.
7	Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage der Gemeinde Satow einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und • in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsbekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Satow, Internetadresse https://www.gemeinde-satow.de/ortsratsrechtliche-bekanntmachungen.html
8	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die Liegenschaftsfläche durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
9	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.
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Arbeitsstunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsbekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Satow unter https://www.gemeinde-satow.de/ortsratsrechtliche-bekanntmachungen.html In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 23 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschren von Erschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Gemeinde Satow
Landkreis Rostock
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43
"Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow Lüningshagen"

Gemeinde Satow

- Der Bürgermeister -



Gemeinde Satow, Heller Weg 2A, 18239 Satow

Büro für Architektur und Bauleitplanung
Herrn Claus Müller
Schatterau 17
23966 Wismar

Sachbearbeitende Stelle: Bauamt
Aktenzeichen:
Bearbeiter/in: Herr Altmann
Zimmer: 301
E-Mail: toni.altmann@satow.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen

Telefon
734-28

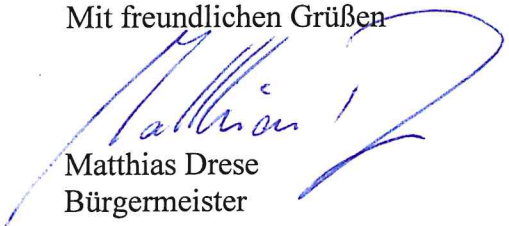
Datum
17.05.2022

Bebauungsplan Nr. 43 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Satow Lüningshagen“ der Gemeinde Satow

Sehr geehrter Herr Müller,

auf Grundlage des §4b BauGB überträgt Ihnen die Gemeinde Satow die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB.
Die Gemeinde Satow übernimmt in diesem Zusammenhang keine Kosten, Kostenträger ist der Vorhabenträger.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Drese
Bürgermeister

Kommunikation

Telefon: (03 82 95) 7 34-0
Telefax: (03 82 95) 7 34-44
E-Mail: info@satow.de, poststelle@satow.de-mail.de
Internet: <http://www.gemneinde-satow.de>

Bankverbindung

IBAN: DE54 1305 0000 0515 0012 87, BIC: NOLADE21ROS

Öffnungszeiten

Dienstag 9.00-12.00 u. 14.00-18.00 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 u. 14.00-17.00 Uhr

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter <https://www.gemeinde-satow.de/datenschutzerklaerung.html>. Weitere Fragen beantworten wir Ihnen gern.