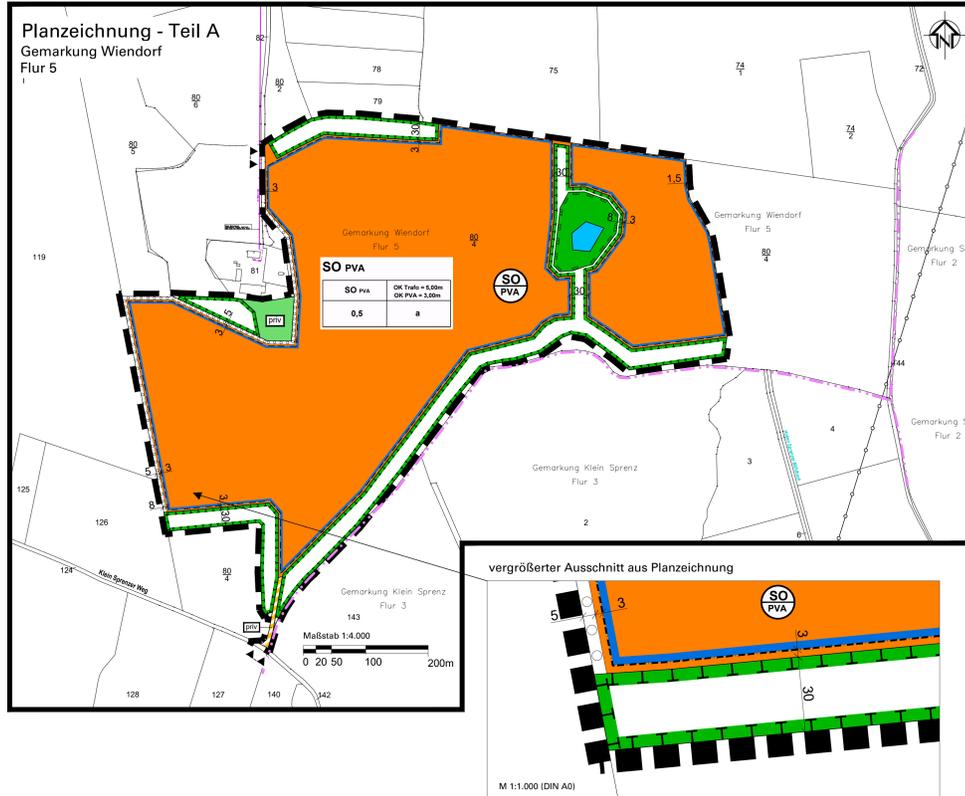


# SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF über den Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenger Tannen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenger Tannen", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Planzzeichnerklärung		
1. Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet		§ 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen		
0,5 Grundflächenzahl (GRZ)		§ 16 Abs. 2 BauNVO
OK 5,00m Oberkante bauliche Anlage als Höchstmaß		§ 16 Abs. 2 BauNVO
2. Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise		§ 22 Abs. 4 BauNVO
Baugrenze		§ 23 Abs. 3 BauNVO
3. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: privater Wartungsweg		
Einfahrtbereich		
4. Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
private Grünfläche		
4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB		
Wasserfläche		
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes		§ 9 Abs. 6 BauGB
6. Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		§ 9 Abs. 7 BauGB
Flurstücksgrenze mit -nummer		
Gemarkungsgrenze		
Maßkette / Bemaßung, Angaben in Meter		
Hauptgebäude, Bestand		
Freileitung 220 kV		
7. nachrichtliche Übernahme		
Mast Freileitung		
trigonometrischer Festpunkt		
Stromkabel ober- / unterirdisch		

## Text - Teil B

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenger Tannen"
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)
 

**Art der baulichen Nutzung**

Das Sonstige Sondergebiet (SO PVA) dient der Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind bauliche Anlagen (Modultische mit Solarmodulen sowie Wechselrichter, Einfriedung, Trafostationen und Zufahrten) für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zulässig. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, die auch durch den Vorhaben zugehörigen städtebaulichen Vertrag gedeckt werden.

Die im SO PVA festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zulässig. Unmittelbar anschließend ist der Rückbau der Photovoltaikanlage vorzunehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zulässig.

Im Sondergebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die Nutzung der PV-Freiflächenanlage die Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a) festgesetzt.
- Bauweise und Baugrenzen/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 

Die Photovoltaikanlage ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Grünplanerische Festsetzungen (detailliertere Beschreibung - siehe Umweltbericht)
- Das natürliche Bodenniveau ist zu erhalten, Geländeabträge und -auffüllungen sind zu vermeiden. Wird Oberboden zur Anlage von Flächen oder Anlagenbauten abgetragen, so ist er fachgerecht zu sichern und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen.
- Es sind wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge (Teilverriegelung) für die Standflächen und Zufahrten zu verwenden.
- Eine Abstandseinhaltung von 11 m zwischen den geschützten Biotopen und den Modultischen, gemessen ab Böschungsoberkante der Feldsöle muss eingehalten werden. Dieser Randstreifen ist als extensiv genutztes Grünland zu erhalten.
- Verminderungsmaßnahme
 

Anlage von extensiv genutztem Grünland unter und zwischen den Solarmodulen sowie auf ungenutzten Randbereichen der bisher genutzten Ackerfläche innerhalb der Fläche des Sondergebietes.
- Ausgleichsmaßnahme
 

Anlage eines 30 m breiten extensiv genutzten Grünlandstreifens entlang der angrenzenden Waldflächen im Norden und Süden, sowie als Wildkorridor nördlich und südlich des Feldsöls.

Für alle extensiv genutzten Grünlandflächen ist Saatgut regionaler Herkunft mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu verwenden. Die Flächen sind einmal jährlich im Herbst zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Pflanzenschutzmittel und Mineraldünger sind auf der gesamten Fläche nicht zulässig.
- Ausgleichsmaßnahme Landschaftsbild
 

Anlage einer 5 m breiten Sichtschutzecke entlang der Grundstücksgrenze des Einzelgehöfts sowie der weiteren westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus nachgewiesener regionaler Herkunft (mit Zertifikat) stammen. Alle Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Es ist je angefangener Quadratmeter ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Pflanzlingshöhe ist in einem zeitlichen Abstand von 10 - 15 Jahren zulässig. Um den Sichtschutz zu gewährleisten, dürfen die Rückschnitte nicht mehr als 1/3 der Gehölze umfassen.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen
 

VM 1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabsichtliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artengruppe der Vögel sind die Bauzeitplanung und Bauzeitigkeit zur Vermeidung des Verlustes von Nestern und Eiern sowie Tötung von Jungvögeln im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchzuführen. Bauarbeiten dürfen nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren.

## Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Wiendorf hat am 08.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenger Tannen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2021 über die Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter [www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen](http://www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.03.2021 im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Schwaaener Amtsreport" / Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet [www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen](http://www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.04.2021 bis 30.04.2021.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am 23.04.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher sind am 23.04.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenger Tannen", die Begründung, der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden durch die Gemeindevertretung am 30.08.2022 gebilligt und haben gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließl. .... während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Schwaan, Pferdemarkt 2, im Fachbereich Bau- und Liegenschaften in 18258 Schwaaen ausgeteilt und im Internet unter [www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen](http://www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen) zur Verfügung gestanden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet am ..... bekannt gemacht worden.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... die Abwägung der freigelegten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Flurstücke gilt der Punktgröße gilt der Angabe, dass eine Prüfung nur grob, die rechnerische Flächenangabe im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressanträge können nicht abgeleitet werden.
 

Rostock, den ..... Katasteramt
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenger Tannen" wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet. Der Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenger Tannen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiernit ausgestellt.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister
- Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenger Tannen" und der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter [www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen](http://www.schwaan.de/sonstige-offentliche-bekanntmachungen) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 42 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöchen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.
 

Wiendorf, den ..... Bürgermeister

## Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung	max. zulässige Höhe	Oberkante der Träsof über Geländeöhe
	max. zulässige Höhe	Oberkante der Modultische über Geländeöhe
Grundflächenzahl	Bauweise	

## Geltungsbereichsgrenzen:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 74/1, 75; Waldflächen auf Flurstück 78 und 80/2 der Flur 5, Gemarkung Wiendorf
- im Süden: Waldflächen "Sprenger Tannen" auf einem schmalen Streifen des Flurstücks 80/4, gefolgt von Waldflächen auf Flurstücken 2 und 143 der Flur 3, Gemarkung Klein Spreng
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen, auf dem Flurstück 80/4 der Flur 5, Gemarkung Wiendorf
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 115, 126, 80/5 und 80/6 der Flur 5; ein Einzelgehöft auf Flurstück 81 der Flur 5, Gemarkung Wiendorf

Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 40,1 ha

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 G vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 23.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz -LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVBl. M-V S. 166)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S.1033)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAusG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 362), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 796, 798)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandsabstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbStVO M-V) vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVBl. M-V S. 808)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 353, 352)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 12 G vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237, 1309)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG M-V) vom 30. November 1992 (GVBl. M-V S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 866)
- Hauptsatzung der Gemeinde Wiendorf

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Planes.

## Übersichtslageplan



Quelle: GAIA M-V, 26.08.2019

## ENTWURF

### Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenger Tannen"

Gemarkung Wiendorf, Flur 5 Flurstück 80/4	
Auftraggeber:	Gemeinde Wiendorf, Der Bürgermeister über Stadterverwaltung Schwaan Pferdemarkt 2 18258 Schwaaen Tel.: 039603 25331 Bau- und Liegenschaften: Frau Birgit Nehls
städtobauliche Planung:	lutz braun architektur-stadtplaner, weitere Bearbeitung: Ingenieurbüro Strelitz GmbH Parkstraße 1 17235 Neustrelitz Tel.: 03981 206195
Plantitel: M 1:4.000 (DIN A0)	Datum: 05.12.2022