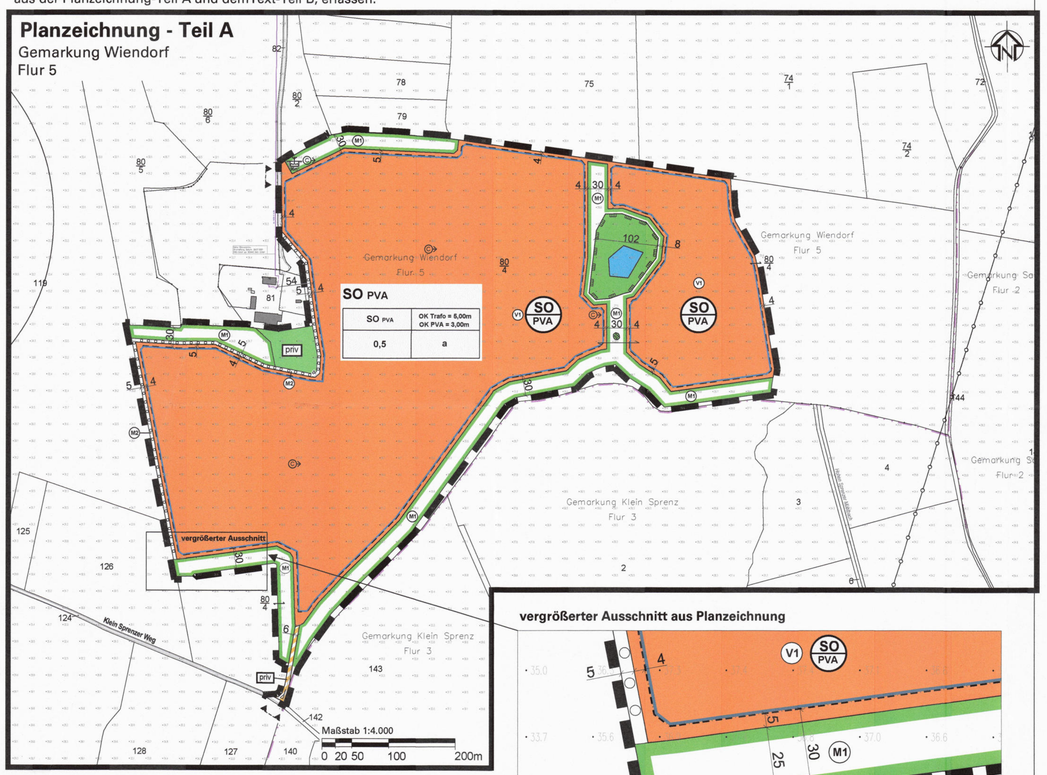
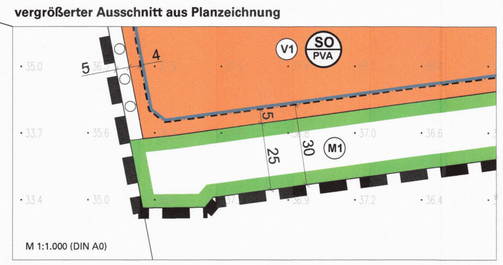
SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF **über den Bebauungsplan Nr. 5** "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenzer Tannen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.12.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenzer Tannen", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und demText-Teil B, erlassen:

Planzeichnung - Teil A

Gemarkung Wiendorf
Flur 5





Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

1. 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 dem Vorhaben zugehörigen städtebaulichen Vertrag gedeckt werden.

Die Landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist weiterhin zulässig.

Die im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaikanlage zulässig.

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe der für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen ist die Geländehöhe.

Die maximal zulässige Höhe der Trafos im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 5,00 m über Geländehöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Modultische im Sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlagen wird auf 3,00 m über Geländehöhe festgesetzt.

2. 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.

3. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind [§9 Abs.1 Nr.4 BauGB]

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Einrichtungen zur Sicherung der Brandschutzanforderungen (über- und unterirdisch) zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§9 Abs.1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB]

4.1 Grünplanerische Festsetzungen *(detailliertere Beschreibung - siehe Umweltbericht)*

4.1.1 Das natürliche Bodenrelief ist zu erhalten, Geländeabträge und -auffüllungen sind zu vermeiden. Wird Oberboden zur Anlage von Flächen oder Anlagenteilen abgeschoben, so ist er fachgerecht zu sichern und einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung erfolgt eine Bodenkundliche Baubegleitung – BBB.

4.1.2 Es sind wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge (Teilversiegelung) für die Standflächen und Zufahrten zu verwenden.

4.1.3 Es sind Schutzabstände von mind. 8 Metern zu den geschützten Biotopen als Umgrenzung einzuhalten. Der Schutzabstand von 8 Metern gilt auch für Lager- und Stellflächen, für Bauteile und Fahrzeuge. Die Baugrenze hält weitere 4 Meter Abstand ein.

(V1) Verminderungsmaßnahme

Anlage von extensiv genutztem Grünland unter und zwischen den Solarmodulen, auf Wartungswegen sowie auf ungenutzten Randbereichen der bisher genutzten Ackerfläche innerhalb der Fläche des Sondergebietes. Die Umsetzung erfolgt gemäß HzE-Maßnahme 8.32

(M1) Ausgleichsmaßnahme

Anlage eines 30 m breiten extensiv genutzten Grünlandstreifens entlang der angrenzenden Waldflächen im Norden und Süden, innerhalb des geplanten Wildtierkorridors sowie südlich des Privatgrundstücks. Die Umsetzung erfolgt gemäß HzE-Maßnahme 2.31

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.

(M2) Ausgleichsmaßnahme Landschaftsbild [§9 Abs. 1 Nr. 25]

Anlage einer 5 m breiten Sichtschutzhecke entlang der Grundstücksgrenze des Einzelgehöfts sowie der weiteren westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus nachgewiesener regionaler Herkunft (mit Zertifikat) stammen (s. Tabelle). Alle Pflanzungen sind durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen. Die Bäume sind dabei als Heister mit einer Pflanzqualität von 150/175 cm in einem Abstand von 3m x 3m zu pflanzen. Die Sträucher sind im Verband 1m x 1,5m zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren sind die Gehölze durch ein- bis zweimalige Mahd von Aufwuchs freizuhalten. Bäume sind bei Ausfall nachzupflanzen, Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall. Die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf Instand zu setzen. Die Bewässerung hat bedarfsgerecht zu erfolgen. Bei gesicherter Entwicklung werden nach dem 5. Standjahr die Verankerung sowie die Schutzeinrichtungen der Pflanzen entfernt. Pflegerückschnitte sind 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. Die Umsetzung erfolgt gemäß HzE-Maßnahme 6.31

Tabelle: Pflanzliste standortgerechter Arten

Name deutsch	Name botanisch	Qualität
Schlehe	*Prunus spinosa*	STR v. o.B 3 TR 80-100
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	STR v. o.B 3 TR 80-100
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*	STR v. o.B 3 TR 80-100
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	STR v. o.B 3 TR 80-100
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*	STR v. o.B 3 TR 80-100
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	STR v. o.B 3 TR 80-100
Spitzahorn	*Acer platanoides*	H 3xv- StU 14/16
Stieleiche	*Quercus robur*	H 3xv- StU 14/16

4.2 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

VM 1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die unabschnittliche Tötung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere für die Artengruppe der Vögel sind die Baufeldberäumung und Bautätigkeit 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.

VM2 Vergrämung

Falls die Baumaßnahme in der Brutperiode (01. März bis 01. August) durchgeführt werden muss, sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Dazu sind vor dem 1. März mindestens 3 m lange Flatterbänder (rot-weiße Warnbänder aus Kunststoff) - einseitig befestigt an der Oberseite von Pflöcken - im Abstand von 15 m aufzustellen und während der gesamten Bauzeit zu erhalten. Die Höhe der Pflöcke muss mindestens 1,20 m über dem Geländeniveau betragen. Als Abstand zwischen den Pfählen sind 10 m an Wegtrassen und 20 m an Stellflächen einzuhalten. Die Maßnahme ist durch eine biologische Baubegleitung zu überprüfen. Die Einrichtung der Vergrämungsmaßnahme ist vor Baubeginn erforderlich. Kommt es zur Bauunterbrechung von mehr als 8 Tagen, ist die Vergrämungsmaßnahme erneut aufzubauen.

VM3 Ökologische Baubegleitung

Im Falle der Notwendigkeit von Vergrämungsmaßnahmen (VM2) ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
Die Durchführung der ökologischen Baubegleitung erfolgt im Zeitraum vom 15.02. bis zum 31.08. im 10- bis 14tägigen Rhythmus durch eine fachkundige Person. Dabei ist das Vorhabengebiet vor allem auf Bodenbrüter und andere Nistplätze zu untersuchen. Wenn nötig, müssen Festlegungen bzw. Auflagen für den weiteren Bauablauf getroffen und Maßnahmen zum Schutz der aufgefundenen Tiere und Fortpflanzungsstätten festgelegt werden.
Für den Erhalt und/oder eine möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihren natürlichen Funktionen gemäß §2 BBodSchG erfolgt zusätzlich im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB).

VM4 Gehölzschnitte

Zum Schutz der Vögel vor Verletzungen, Tötung und Störungen während der Brutzeit und vor dem Verlust von Nestern, Gelegen und Jungtieren sind ggf. notwendige Schnittmaßnahmen an Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Eine Ausnahme für Gehölzschnittmaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt kann nach vorheriger Abstimmung mit der UNB gestattet werden, sofern nachweislich keine Brutstätten oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Die Feststellung möglicher Brutstätten oder Fledermausquartiere ist durch eine fachkundige Person durchzuführen.

VM5 Amphibien- und Reptilienschutz

Anfang September ist der Bau- und Arbeitsbereich durch die komplette Umzäunung der westlichen und östlichen Sondergebietsfläche mit Amphibienschutzzäunen zu sichern. Dadurch soll vermieden werden, dass sich die Tiere in diesem Bereich für den Winter eingraben können. Die Höhe des Schutzzaunes beträgt mindestens 40 cm. Das Zaunmaterial wird ca. 10 cm tief eingegraben. Der Zaun ist so zu beschaffen, dass er nicht von Reptilien überklettert werden kann (glattes Material). Auf der Innenseite des Zauns werden im Abstand von 10 m bodenbündig Fanggefäße eingegraben. Dieser Bereich ist an mindestens 3 hintereinander liegenden Tagen unmittelbar nach Errichtung des Zaunes mindestens 2x täglich, morgens und abends, auf Amphibien zu kontrollieren. Die gefundenen Tiere sind abzusammeln und in grabbare Böden im Umkreis von 500 m umzusetzen. Werden nach drei Tagen keine Tiere mehr gefunden, kann das Kontrollieren beendet werden. Ansonsten ist es weiterzuführen, bis an drei aufeinander folgenden Tagen keine Tiere mehr gefunden werden. Tiefe Baugruben oder Kabelgräben ohne Rampe, die über Nacht aufbleiben, sind entweder am nächsten Morgen durch das Baupersonal zu kontrollieren oder so zu sichern, dass Tiere nicht hineinfallen können. Gefundene Tiere sind freizulassen. Bei den genannten Baugruben sind Schutzzäune zu errichten, wenn die Baustelle einen Tag oder länger ruht. Der Schutzzaun sowie die Ausstiegshilfen an Gruben und Gräben sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

VM6 Barrierefreiheit

Zur Gewährleistung der Durchgängigkeit der Wanderwege für Fischotter und andere Kleinsäuger während der Bau- und der Betriebszeit muss der Abstand der Zaununterkante 20 cm über dem Gelände betragen.

Detaillierte Vorgaben zur Umsetzung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Realisierungszeitraum für Pflanzmaßnahmen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn vorzunehmen bzw. vor Inbetriebnahme der PV-Anlage abzuschließen. Die Durchführungsbestimmungen der Maßnahmen sind durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wiendorf festzuschreiben, in der die Art der Maßnahme, der zeitliche Ablauf der Umsetzung, Kostenumfang und Zahlungsmodus zu regeln sind.

6. Zulässigkeit der festgelegten sonstigen Nutzung für einen bestimmten Zeitraum [9 Abs. 2 Satz 1 BauGB]

6.1 Die im SO PVA festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen sind nur bis zum Zeitpunkt der Stilllegung der Photovoltaik-Anlage zeitlich begrenzt auf 30 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig. Unmittelbar anschließend ist der Rückbau der Photovoltaikanlage inklusive aller unterirdischen Bauteile vorzunehmen.

6.2 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.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**

- Sonstiges Sondergebiet — §11 Abs. 2 BauNVO
- SO PVA — 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:
- priv — privater Wartungsweg
- Einfahrtbereich

4. Grünflächen — **§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**

- priv — 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

7. Planzeichen ohne Normcharakter

- 80/4 — Flurstücksgrenze mit -nummer
- Gemarkungsgrenze
- 20 — Maßkette / Bemaßung, Angaben in Meter
- Hauptgebäude , Bestand
- Freileitung 220 KVa
- Topografie: Wege
- V1 M1 — Bezeichnung einer umweltrechtlichen Maßnahme
- C — Löschwasser- Entnahmestelle
- 95m³ — Löschwasserbehälter, unterirdisch

8. nachrichtliche Übernahme

- Mast Freileitung
- trigonometrischer Festpunkt
- Stromkabel ober-/ unterirdisch
- +88 — Höhenpunkt

II. örtliche Bauvorschriften

1. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Einfriedungen durch Zaunanlagen und Tore sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 3,0 m über OK anstehendes Gelände zulässig.
   Zu den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:
   Maschendraht- oder Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,50 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigschutz bis 0,50 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist entsprechend der Geländemorphologie ein Abstand von 20 cm vorgesehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle erlaubt.

III. Hinweise

Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient der Ausschnitt aus dem GeoPortal MV mit dem Datum vom 27.08.2019.

Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M -V (DSchG M -V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Wiendorf hat am 08.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenzer Tannen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.03.2021 über den Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche -bekanntmachungen ortsüblich bekannt gemacht.

   Wiendorf, den 16.12.2024 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

   Wiendorf, den 16.12.2024 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 19.03.2021im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Schwaaner Amtsreport"/Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet www.schwaan.de/ sonstige-oeffentliche-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 16.12.2024 — Bürgermeister

4. 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 16.12.2024 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenzer Tannen", die Begründung, der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden durch die Gemeindevertretung am 30.08.2022 gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2022 bis einschließlich 31.01.2023 während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Schwaan, Pferdemarkt 2, im Fachbereich Bau- und Liegenschaften in 18258 Schwaan ausgelegen und im Internet unter www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche-bekanntmachungen zur Verfügung gestanden. Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurde vom 13.03.2023 bis 14.04.2023 durchgeführt.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung ortsüblich durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet am 7.12.2022 bekannt gemacht worden.

   Wiendorf, den 16.12.2024 — Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 10.12.24 die Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wiendorf, den 16.12.2024 — Bürgermeister

7. Der Gemeindevertretung hat am 10.12.24 den Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nördlich der Sprenzer Tannen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

   Wiendorf, den 16.12.2024 — Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 03.12.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Greifswald, den 03.12.2024 — ÖbVI Frank

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenzer Tannen", wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.06.2025, AZ 61.1.00 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden beachtet.
   Der Bebauungsplan Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenzer 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 hiermit ausgefertigt.

   Wiendorf, den 09.09.2025 — Bürgermeister

10. Die Genehmigung über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Errichtung einer Photovoltaik- Anlage nördlich der Sprenzer 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 09.09.2025 durch Veröffentlichung durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und im Internet unter www.schwaan.de/sonstige-oeffentliche -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 (§§214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5, Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 09.09.2025 in Kraft getreten.

    Wiendorf, den 09.09.2025 — Bürgermeister

Nutzungsschablone

Gebiets-bezeichnung	max. zulässige Höhe Oberkante der Trafos über Geländehöhe
	max. zulässige Höhe Oberkante der Modultische über Geländehöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 74/1, 75; Waldflächen auf Flurstück 79 und 80/2 der Flur 5, Gemarkung Wiendorf

im Süden: Waldflächen "Sprenzer Tannen" auf einem schmalen Streifen des Flurstücks 80/4, gefolgt von Waldflächen auf Flurstücken 2 und 143 der Flur 3, Gemarkung Klein Sprenz

im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen, auf dem Flurstück 80/4 der Flur 5, Gemarkung Wiendorf

im Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 119, 126, 80/6 und 80/6 der Flur 5; ein Einzelgehöft auf Flurstück 81 der Flur 5, Gemarkung Wiendorf

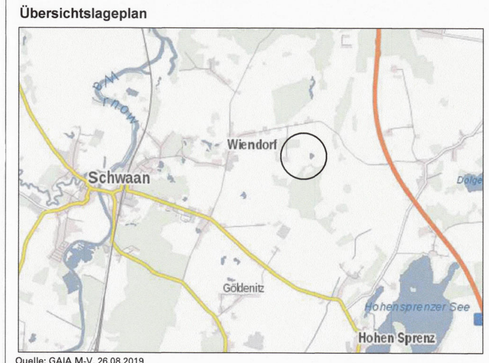
Größe des B-Plan-Geltungsbereichs: ca. 39,8 ha

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21**. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V),** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern** (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362)
  Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939)
- **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

SATZUNG

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

Gemarkung Wiendorf, Flur 5, Flurstück teilweise

Auftraggeber:	Gemeinde Wiendorf, Der Bürgermeister über Stadtverwaltung Schwaan Pferdemarkt 2 18258 Schwaan Tel.: 039603 25331 Bau- und Liegenschaften: Frau Birgit Nehls
Erstellung Entwurfsunterlagen:	stadtbau.architekten^{nb} Johannesstraße 1 17034 Neubrandenburg
Finalisierung der Satzung:	Ingenieurbüro Strelitz GmbH Parkstraße 1 17235 Neustrelitz Tel.: 03981/206195
Planteil I: M 1:4.000 (Blattmaß 970 x 830mm)	Datum: 15.08.2024