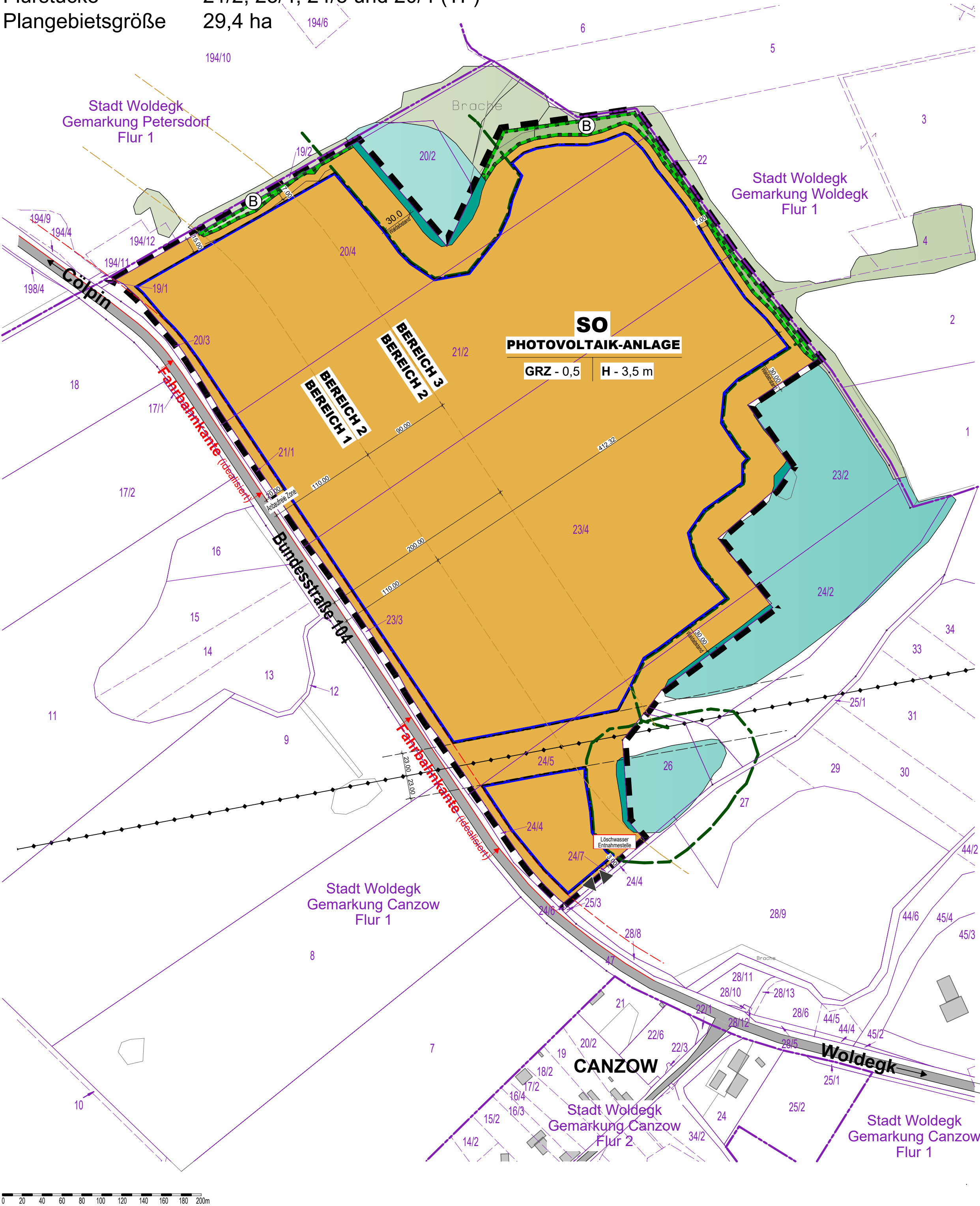


SATZUNG DER WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK

über den Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Canzow"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Windmühlenstadt Woldegk
Gemarkung Canzow
Flur 1
Flurstücke 21/2, 23/4, 24/5 und 20/4 (TF)
Plangebietsgröße 29,4 ha

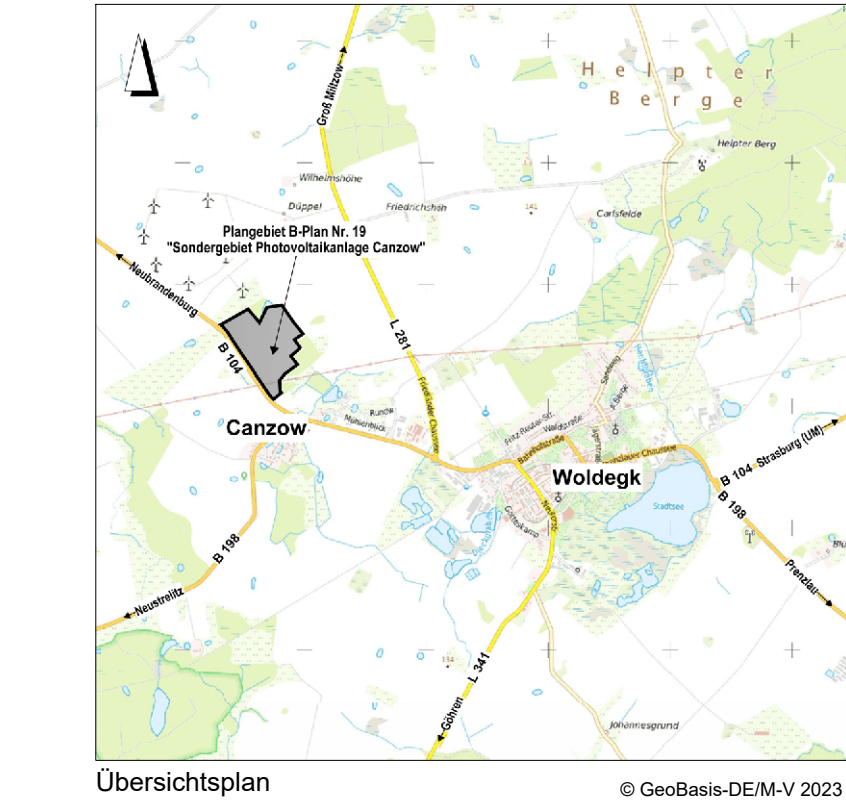


PLANGRUNDLAGE
digitaler Katastersatz
Importiert: Canzow_EPSG5650_2023_02_02_13_54_37.dxf Model
Ergänzungen aus Geodatenportal
© GeoBasis-DE/M-V 2022

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl H - Höhe baulicher Anlagen



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
SO	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Verkehrsflächen	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Sonstige Planzeichen:	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Trennlinie der Bereiche entspr. LEP, EEG, ZAV	BEREICH 1 110 m - Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 104 - entspr. EEG und Zielen LEP ca. 7,5 ha	
BEREICH 2 110 m - 200 m - Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 104 mit Zielabweichung vom LEP 2016 ca. 6,1 ha		
BEREICH 3 ab 200 m bis max. 415 m - Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 104 mit Zielabweichung vom LEP 2016 ca. 15,8 ha		
Darstellung ohne Normcharakter	Löschwasserentnahmestelle - Leistung 48 m³/h bereitstellen für 2 Stunden	
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m		
II.	Nachrichtliche Übernahmen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 6 BauGB
Oberirdische Leitungen hier: 110 kV - Leitung der E.DIS Netz GmbH einschl. beidseitigem Schutzstreifen		
III.	Hinweise	
Waldfläche	§ 2 LWaldG M-V	
Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V		
Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Biotop	§ 20 NatSchG M-V	
20-m - Anbauverbotszone an Bundesstraßen	§ 9 (1) FSG	
IV.	Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen	
Flur- bzw. Gemarkungsgrenze		
Flurstücksgrenze		
ergänzende Flurstücksgrenze		
zeichnerische Übernahme aus Kartenportal GAIA		
Nummer des Flurstückes		
Besetzte Fahrbahnkante der Bundesstraße (idealisiert)		
vorhandene Gebäude		
vorhandene Gehölzstrukturen		
öffentliche Wege und Straßenräume		

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
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 40 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als **untere Bezugshöhe** der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche, Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als **oberster Bezugspunkt** gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedungen 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 Umweltwirkungen i.S. des Bundesimmissions-schutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren (Trafos) 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 Bauschutt 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 unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angemerkt, hat der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
Gemäß § 52 LBAu ist der Bauherr 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 Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde prinzipiell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen oder Beauftragen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften sind durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten.

Satzung der Windmühlenstadt Woldegk über den Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Canzow"

Präambel:
Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihalts (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),
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Windmühlenstadt Woldegk, über den Bebauungsplan Nr. 19 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Canzow" für das Gebiet Gemarkung Canzow, Flur 1, 21/2, 23/4, 24/5 und einer Teilfläche aus 20/4 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:		
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...22.03.2022...	
2	Woldegk, den	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.	
4	Woldegk, den	Der Bürgermeister
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf hat in der Zeit vombis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	
6	Woldegk, den	Der Bürgermeister
7	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.	
8	Woldegk, den	Der Bürgermeister
9	Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
10	Woldegk, den	Der Bürgermeister
11	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.	
12	Woldegk, den	Der Bürgermeister
13	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Woldegk, Karl-Liebknecht-Platz 1, 17348 Woldegk, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch über die Internetseite des Amtes Woldegk unter https://www.amt.windmuehlenstadt-woldegk.de/buergerservice/ausschreibungenveroeffentlichungen sowie im Geodatenportal des Landes unter https://tplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://tplan.geodaten-mv.de und am auf der Internetseite des Amtes Woldegk unter https://www.amt.windmuehlenstadt-woldegk.de/buergerservice/ausschreibungenveroeffentlichungen sowie am im amtlichen Mitteilungsblatt „Woldegker Landbote“ ortsüblich bekannt gemacht worden.	
14	Woldegk, den	Der Bürgermeister
15	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
16	Neubrandenburg, den	Leiter des Katasteramtes
17	Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
18	Woldegk, den	Der Bürgermeister
19	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.	
20	Woldegk, den	Der Bürgermeister
21	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausfertigt.	
22	Woldegk, den	Der Bürgermeister
23	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://tplan.geodaten-mv.de und am auf der Internetseite des Amtes Woldegk unter https://www.amt.windmuehlenstadt-woldegk.de/buergerservice/ausschreibungenveroeffentlichungen sowie am im amtlichen Mitteilungsblatt „Woldegker Landbote“ ortsüblich bekannt gemacht worden.	
24	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214; 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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.	
25	Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung ist auf der Internetseite des Amtes Woldegk unter https://www.amt.windmuehlenstadt-woldegk.de/buergerservice/ausschreibungenveroeffentlichungen und auf der Internetadresse https://tplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne zugänglich	
26	Woldegk, den	Der Bürgermeister

Windmühlenstadt Woldegk
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 19
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Canzow“
Vorentwurf
Stand 08.07.2025