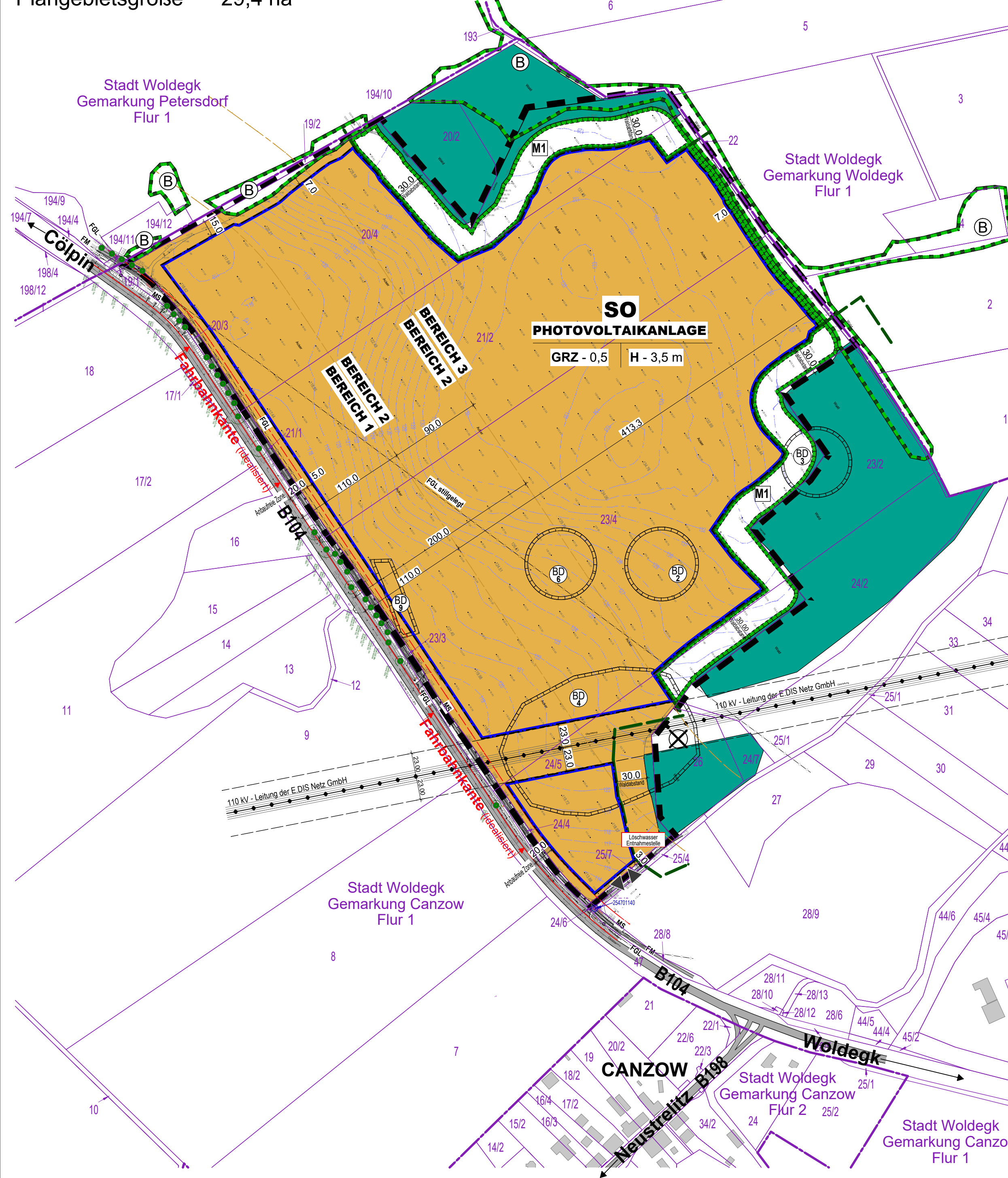


SATZUNG DER WINDMÜHLENSTADT WOLDEGK

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



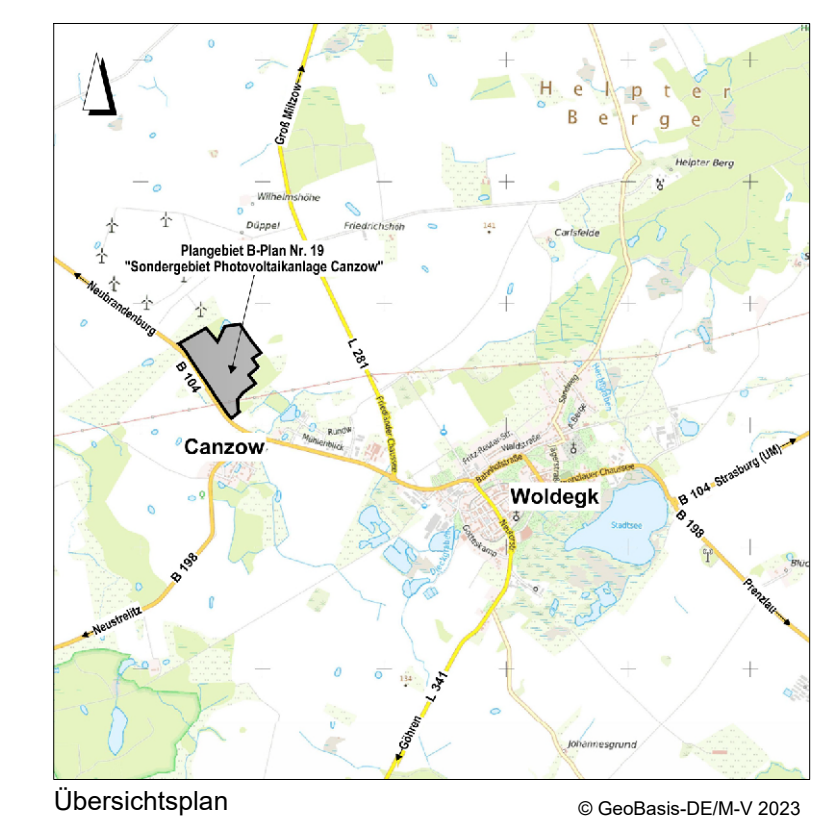
NUTZUNGSSCHABLONE		Art der baulichen Nutzung	
GRZ - Grundflächenzahl	H - Höhe baulicher Anlagen	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	Flurstücksgrenze
		z.B. 23/4	Flurstücknummer
		Höhenlinien NHN im DHHN 2016	Bestandshöhe NHN im DHHN 2016
		Böschung	Baum Bestand
		Besetzte Fahrbahnkante der Bundesstraße (idealisiert)	Höhenfestpunkt der amtlich geschützten Grundlagennetze
			vorhandene Gebäude
			öffentliche Wege und Straßenräume

PLANGRUNDLAGE
 Vermessung des Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner
 Feldstraße 3
 17033 Neubrandenburg
 Auftr. 10/2025
 Planerstellung: 10/2025

ALKIS-DATEN
 (Kataster), Stand: 10/2025

Bezugssystem
 ETRS89/UTM 233 & DHHN 2016

Ergänzungen aus Geodatenportal
 © GeoBasis-DEM-V 2022 und 2026



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO Photovoltaikanlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage	§ 11 (1) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl		§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
Baugrenze		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Ein- und Ausfahrt		
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
M1	Maßnahmefläche zur Umsetzung der Eingriffskompensation	
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. 7,25 ha	
BEREICH 2	110 m - Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 104 - mit Zielabweichung vom LEP 2016 ca. 6,16 ha	
BEREICH 3	110 m - Streifen gemessen von befestigter Fahrbahnkante B 104 - mit Zielabweichung vom LEP 2016 ca. 15,93 ha	
Darstellung ohne Normcharakter		
Löschwasserentnahmestelle - Leistung 48 m³/h		
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 7,00 m		
II. Nachrichtliche Übernahmen		§ 6 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
Oberirdische Leitungen	hier: 110 kV - Leitung der E.DIS Netz GmbH einsch. bestehendem Schutzzeilen	
Unterirdische Leitungen gem. E.DIS-Leitungsabfrage	FGL - Ferngasleitung MS - Strom Mittelspannung FM - Telekommunikation / Fernmeldeanlagen	
Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	hier: Bodendenkmal mit Fundplatznummer (Einstufung: Status blau)	
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 NatSchAG M-V
20 m - Anbauverbotszone an Bundesstraßen		§ 9 (1) FSIG
Erhalten einer Baumreihe		§ 19 NatSchAG M-V
Altlastverdachtsfläche		

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Baugebiet
 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
 Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

1.2 Art der Nutzung im SO
 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Sonstigen Sondergebiets Photovoltaikanlage (SO Photovoltaikanlage) sind fest aufgeständerte Modultische mit mono- oder polykristallinen Photovoltaikmodulen sowie für den Betrieb der Anlage folgende notwendige Nebenanlagen zulässig:

- Wechselrichterstationen
- Trafostationen (Trafos)
- Konverterstationen
- Batteriespeicher
- Container für Wartungsmaterial
- Überwachungseinrichtungen

Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung folgender Nebenanlagen zulässig:

- Zufahrten und Wartungsflächen
- Löschwasserentnahmestellen
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (im Waldabstand nur mit Zulassung einer Ausnahme vom gesetzlichen Waldabstand durch das Forstamt)
- Verkabelungen

Zulässig sind Batteriespeicher in 20-Fußcontainern mit einer Gesamtspeicherleistung \leq der maximal errechneten Leistung der PV-Anlage.

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 01. Januar des Folgejahres 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 der unterhalb der Module gemessene und/oder bestehende Geländeoberhöhenpunkt. Höhenbezug DHHN 2016.

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 übersteht wird. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Niederschlagswasserabfuhr
 Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortlich zu versickern.

4. 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 (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

1.1 Eingriffskompensation [M1]
 Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 99.1170 m² EFA wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. (Maßnahmetyp 2.31 gemäß Anlage 6 HZE M-V)
 Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen innerhalb des Geltungsbereiches einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten, die in das Mahdregime zwischen und unter den Modulen integriert wird. Die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 117.678 m² KfA. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln (Pestiziden) ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
2.1 Bodenbrüter
 Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Acker(rand)flächen potenziell brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 10.08. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen/Grubben/Eggen vegetationsfrei zu halten, oder - sofern dies nicht möglich sein sollte - mit Hilfe anderer geeigneter Vergrünungsmaßnahmen das Anlagen einer Brutstätte zu verhindern.

Nach Fertigstellung der PV-Anlage findet die bereits aus technischer Sicht erforderliche Jahresmahd innerhalb des Geltungsbereichs zugunsten der sich in der Fläche einstellenden Bodenbrüter jeweils nach dem 01.07. statt.

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 unbekannt Bodenbelastungen, wie - auffälliger Geruch
 - anormale Färbungen,
 - verunreinigte Flüssigkeiten,
 - Ausgasungen,
 - Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
 angetroffen, hat der Grundstückbesitzer 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 (KWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen
 Gemäß § 52 LBAuO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere vor 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 gebührend beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauführung empfohlen.

Bodendenkmale
 Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale. Daher wird empfohlen, vor der geplanten Überbauung den Umfang und Detaillierungsgrad einer eventuellen Prüfmethode (Sondierungen, Schürflingen, elektromagnetische Untersuchungen, etc.) bzw. auch die anerkannten Maßnahmen, wie die oberirdische Befestigung der Module, mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis zu Zufallsfunden
 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 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.

Unterirdische Betriebsmittel (Leitungen, Netzanlagen usw.)
 Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine erneute Leitungsauskunft bei den betroffenen Versorgungsunternehmen einzuholen bzw. sind entsprechende Schachtschneise zu beantragen. Ggf. ist eine Einweisung durch den Meisterbetrieb erforderlich. Die Lage unterirdischer verlegter Betriebsmittel ist grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort festzustellen.

Präambel:

- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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) und
- der 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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, 2/12, 23/4, 24/5 und einer Teilfläche aus 20/4 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensstadium	Ort	Zeichen	Funktion
Aufstellungsbeschluss	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister
Vorentwurf	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister
Entwurf	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister
Abwägung + Satzung	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister
Genehmigung	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister
Katastervermerk	Neubrandenburg, den	SIEGEL	Leiter des Katasteramtes
Ausfertigung	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister
Bekanntmachung + Inkrafttreten	Woldegk, den	SIEGEL	Der Bürgermeister

Windmühlenstadt Woldegk
 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 19
 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Canzow“

Entwurf Stand 02.06.2026