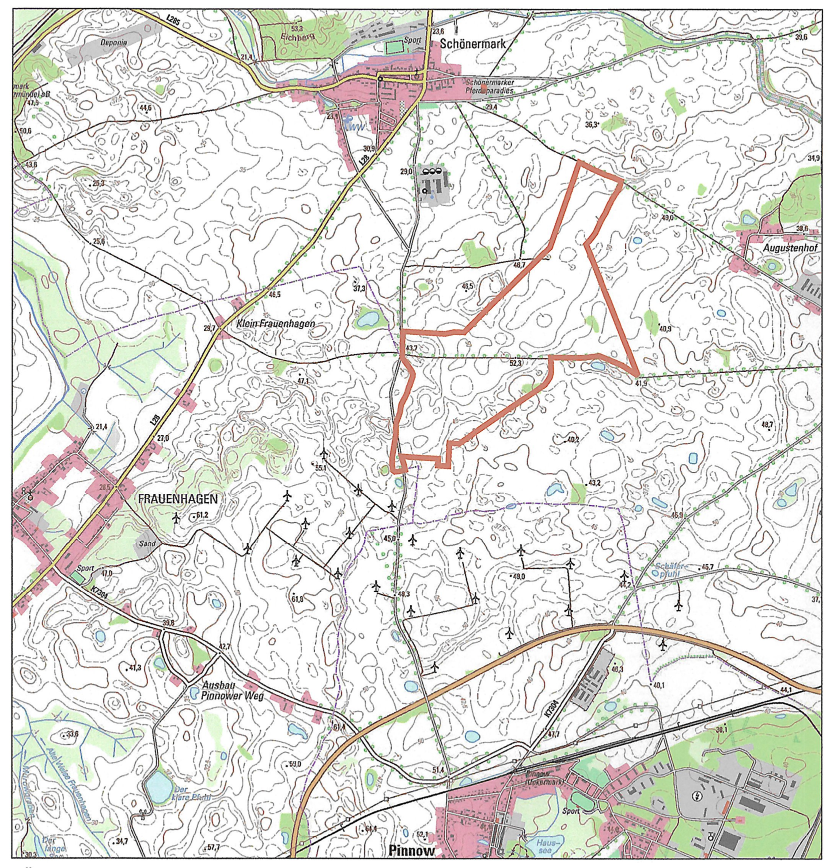


Übersichtskarte (TK25, ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet Windpark dient der Unterbringung von Windenergieanlagen (WEA) zur Nutzung der Windenergie. Zulässig sind:
   1. Windenergieanlagen mit Dreiblattrotoren;
   2. alle Nebenanlagen, die der Messung, Steuerung, Übergabe und Fortleitung elektrischer Energie dienen;
   3. alle baulichen Nebenanlagen, die dem Aufbau, dem Betrieb, der Unterhaltung und dem Abbau der Windenergieanlagen dienen;
   4. landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für die unter Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen genannten Windenergieanlagen wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
   1. die Größe der Grundfläche der Windenergieanlage einschließlich Nebenanlagen (Kranstellfläche und Trafostation) ist bis zu 2.500 m² je Einzelanlage zulässig;
   2. die Gesamthöhe der Windenergieanlage (senkrechte Rotorspitze) darf den in der Nutzungsschablone je Baufenster eingetragenen Wert (in m über NHN) nicht überschreiten.

   Zusätzlich wird als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass der Durchmesser des von den Rotorblättern umschriebenen Kreises bis zu 160 m zulässig ist.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Überbaubare Grundstücksflächen

3. Festgesetzte Baugrenzen gelten nur für den Turm und das Fundament der Windenergieanlagen und sind nicht auf andere Vorhaben anzuwenden. Sie dürfen durch die Rotoren der Windenergieanlagen um bis zu 70m überschritten werden, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Geltungsbereichsgrenze. Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO (Trafostation, Kranstellfläche) sowie Zuwegungen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Die Abstandsfläche der Windenergieanlage entspricht der Projektionsfläche des Rotors. Demnach entspricht die Abstandsfläche dem sogenannten Kugelradius, der nach folgender Formel berechnet wird:
   RA = Kugelradius = $\sqrt{R^2+e^2}$
   Daraus berechnet sich eine Abstandsfläche, die dem Radius der fiktiven Kugel berücksichtigen würde, die einen Rotorkreis im vollem 360°- Umkreis beschreiben würde (vgl. Anlage 1 zur Entscheidungshilfe zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung).

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO

Immissionsschutz

5. Als maximaler Schallleistungspegel der Windenergieanlagen ist ein Wert von 106,1 dB(A) (Herstellerangabe für den Normalbetrieb) bzw.für den Nachtbetrieb (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) 97,5 dB(A) für die Baufelder WEA1 bis WEA4 sowie WEA7 und 96,5 dB(A) für die Baufelder WEA5 und WEA6 einzuhalten.
   Sollte sich nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Änderung der Vorbelastung oder der typenspezifischen Emissionen (z.B. Änderung des Anlagentyps, erfolgte Schallvermessung) ergeben, so kann ausnahmsweise in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine Anpassung der textlich festgesetzten Emissionswerte vorgenommen werden.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

6. Die Windenergieanlagen sind mit einer Abschaltautomatik auszurüsten, die sicherstellt, dass Beschattungszeiten von maximal 30 Std./Jahr und maximal 30 Min./Tag eingehalten werden.
   Das Schattenabschaltmodul ist so zu konfigurieren, dass die astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer in den schutzwürdigen Räumen aller im Beschattungsbereich betroffenen Immissionsorte 30 Stunden je Kalenderjahr und 30 Minuten je Tag unter Berücksichtigung der Schattenwurfbeiträge aus der Vorbelastung nicht überschreitet.
   Wird eine Abschaltautomatik eingesetzt, die meteorologische Paramater berücksichtigt, ist sicherzustellen, dass die Gesamtbelastung gemäß WEA-Schattenwurf-Leitlinie des MLUL Brandenburg vom 25.02.2015 eine tatsächliche Beschattungsdauer von 8 Stunden/Jahr und 30 Minuten/Tag nicht überschreitet.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen

7. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Kranaufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8. Zum Schutz der Fledermäuse sind jährlich im Zeitraum 10.07. bis 20.09. die Windenergieanlagen innerhalb der Baufenster WEA1 sowie WEA3 bis WEA7 in der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenaufgang abzuschalten, wenn
   1. die Windgeschwindigkeiten in Gondelhöhe unterhalb von 5,0 m/s liegt,
   2. die Lufttemperatur im Plangebiet ≥10°C beträgt und
   3. kein Niederschlag fällt.

   In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde können gleichwertige Alternativmaßnahmen durchgeführt werden.

   Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Für den Anstrich der Masten (mit Ausnahme der untersten 25m des Mastes), Gondel, Spinner, Nabe und Rotorblätter ist die Farbe weiß oder grau (in Anlehnung an die RAL-Farben 7035, 7036, 7038, 9001, 9002, 9003, 9010 und 9016) unter Beachtung der Vorschriften gemäß AVV-Kennzeichnung zu verwenden.
   Es dürfen bei den Windenergieanlagen nur matte Farben verwendet werden.

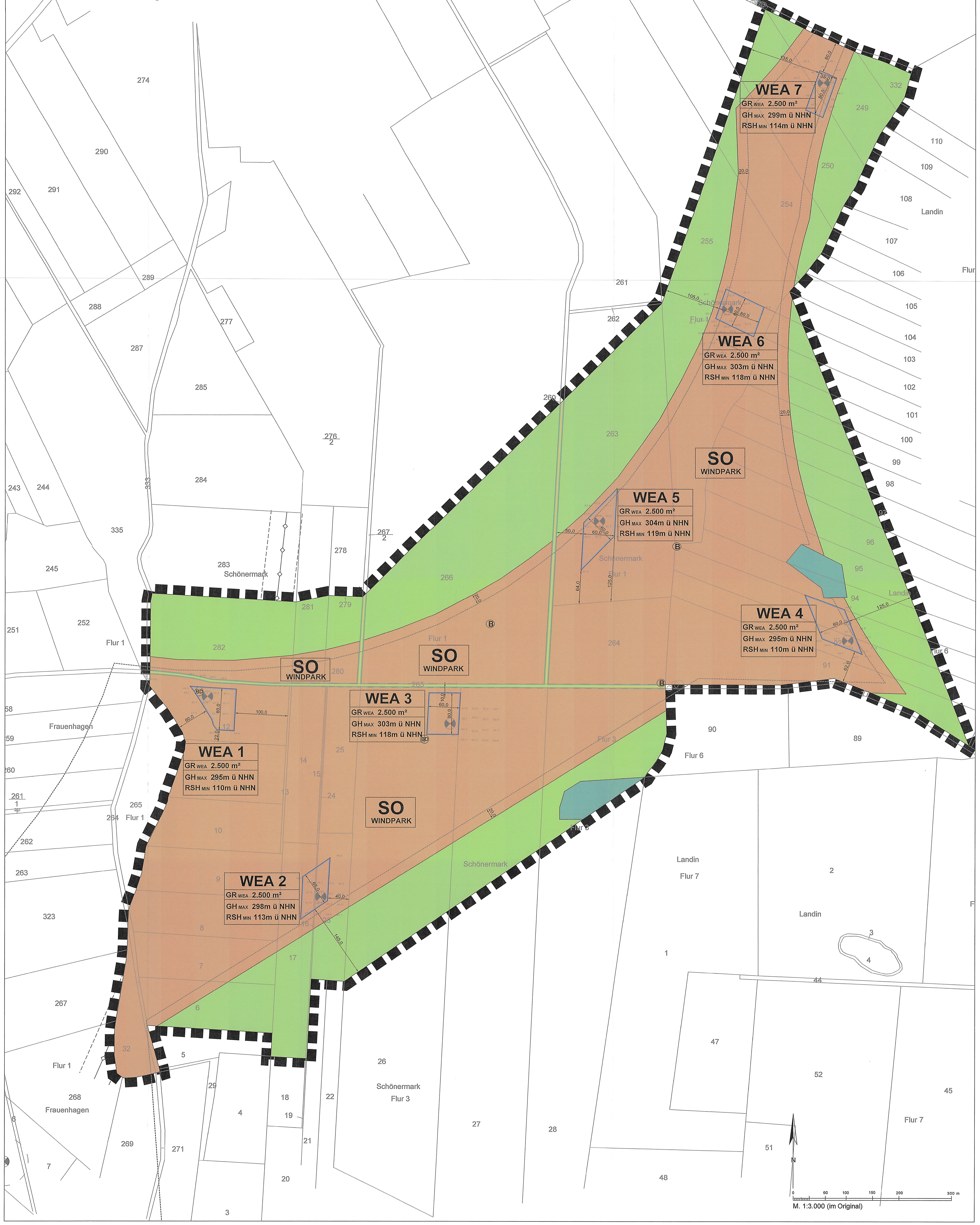
   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Hinweise:

Im Plangebiet ist möglicherweise mit Bodendenkmälern zu rechnen. Aufgrund fachlicher Kriterien besteht die begründete Vermutung, dass bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Überall dort, wo Bodeneingriffe geplant sind, ist die Einholung eines archäologischen Fachgutachtens durch den Vorhabenträger erforderlich. Bei Bedarf sind bodendenkmalpflegerische Maßnahmen gem. §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG abzuleiten und durchzuführen. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind alle Maßnahmen und Veränderungen an Baudenkmalen bzw. in deren Umgebung erlaubnispflichtig. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

P:\C 116 Windpark Mark Landin\4. CAD\3 Satzung\WP_MarkLandin_Satzung230912.dwg

Zeichnerische Festsetzung



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mark Landin am 10.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 12 des Amtes Oder-Welse am 20.11.2016 erfolgt.

Stadt Schwedt/Oder, den 12.12.2023 — [Siegel: Stadt Schwedt/Oder, Landkreis Uckermark] [Unterschrift] Bürgermeisterin

2. Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 06.12.2023 mit Beschluss Nr. BV/1455/22/1 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Stadt Schwedt/Oder, den 12.12.2023 — [Siegel] [Unterschrift] Bürgermeisterin

3. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.12.2023 übereinstimmen.

Stadt Schwedt/Oder, den 12.12.2023 — [Siegel] [Unterschrift] Bürgermeisterin

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 27.01.2024 im Amtsblatt 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.01.2024 in Kraft getreten.

Stadt Schwedt/Oder, den 30.01.2024 — [Siegel] i.V. [Unterschrift] Bürgermeisterin

Zeichenerklärung
zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
SO WINDPARK	Sonstiges Sondergebiet: Zweckbestimmung Windpark	(§11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
GR MAX 2.500m²	max. Grundfläche der Windenergieanlage	(§19 BauNVO)
GH MAX 295 m	max. Gesamthöhe über NHN (im DHHN2016)	(§16 Abs. 2 BauNVO)
RSH MIN 110 m	min. Rotorspitzenabstand über NHN (im DHHN2016)	(§16 Abs. 2 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(blaue Linie)	Baugrenze Die Baugrenze bezieht sich nur auf den WEA-Turm sowie Fundament	(§23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(grüne Fläche)	Flächen für die Landwirtschaft	(§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
(türkise Fläche)	Flächen für Wald	(§9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
(schwarz-weiße Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(§9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; geschützte Biotope (B)
- Bodendenkmal (BD)
- Planfestgestelte Erdgashochdruckleitung mit Schutzabstand
- Abgrenzung ehemaliges Windeignungsgebiet Nr. 23
- WEA-Standort (Bestand Okt. 2022)

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude	mit Durchfahrt und Geschoßzahl	Landesgrenze (Bundesland)	
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-Lagergebäude oder Garage	mit Geschoßzahl	Bezirksgrenze	
Offene Garage		Ortsteilgrenze	
Unterirdisches Bauwerk		Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze	
Brücke		Grundstücksnummer, Flurstücksnummer	49;96/9 60
Gewässer	Teich	Mauer	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über DHHN 34,5	Zaun; Hecke	
Straßenbaum oder geschützter Baum		Oberirdische Versorgungsanlage	
Naturdenkmal	ND	Baulinie, Baugrenze	
		Straßenbegrenzungslinie	

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan Nr. 3 "Windfeld Pinnow/Mark Landin"

Stand: Satzungsbeschluss
Arbeitsstand 12.09.2023

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023, sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Windfeld Pinnow/Mark Landin" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Katastervermerk:

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 26.11.2018 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Schwedt, den 10.10.2023 — [Unterschrift] Vermessungsstelle — [Siegel: Julia Zyska, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin]

Geltungsbereich: Flurstücke 249, 250 (tw), 254 (tw), 255, 260 (tw), 263, 264, 265 (tw), 266, 267/2 (tw), 279-282, 332 der Flur 1 und 6-17, 23-27, 28 (tw), 30, 32 der Flur 3 der Gemarkung Schönermark sowie 91-103 (tw) der Flur 6 der Gemarkung Landin

Planunterlage: ÖbVI Frank Werner, Dammweg 6, 16303 Schwedt
Stand: November 2018

Planverfasser:
Consequent
Trägergesellschaft für Stadtentwicklung und Projektmanagement mbH
Fritschestraße 74, 10585 Berlin
Tel.: 030 3020 2821 / Fax: 030 3020 2823
E-Mail: info@consequent-gmbh.de

Umweltprüfung:
planthing GbR
Büro für Landschaftsplanung
Eisenbahnstraße 6, 16909 Wittstock
Tel.: 03394 / 40 59 424 Fax: 03394 / 40 59 426
E-Mail: hoffmann@planthing.de