



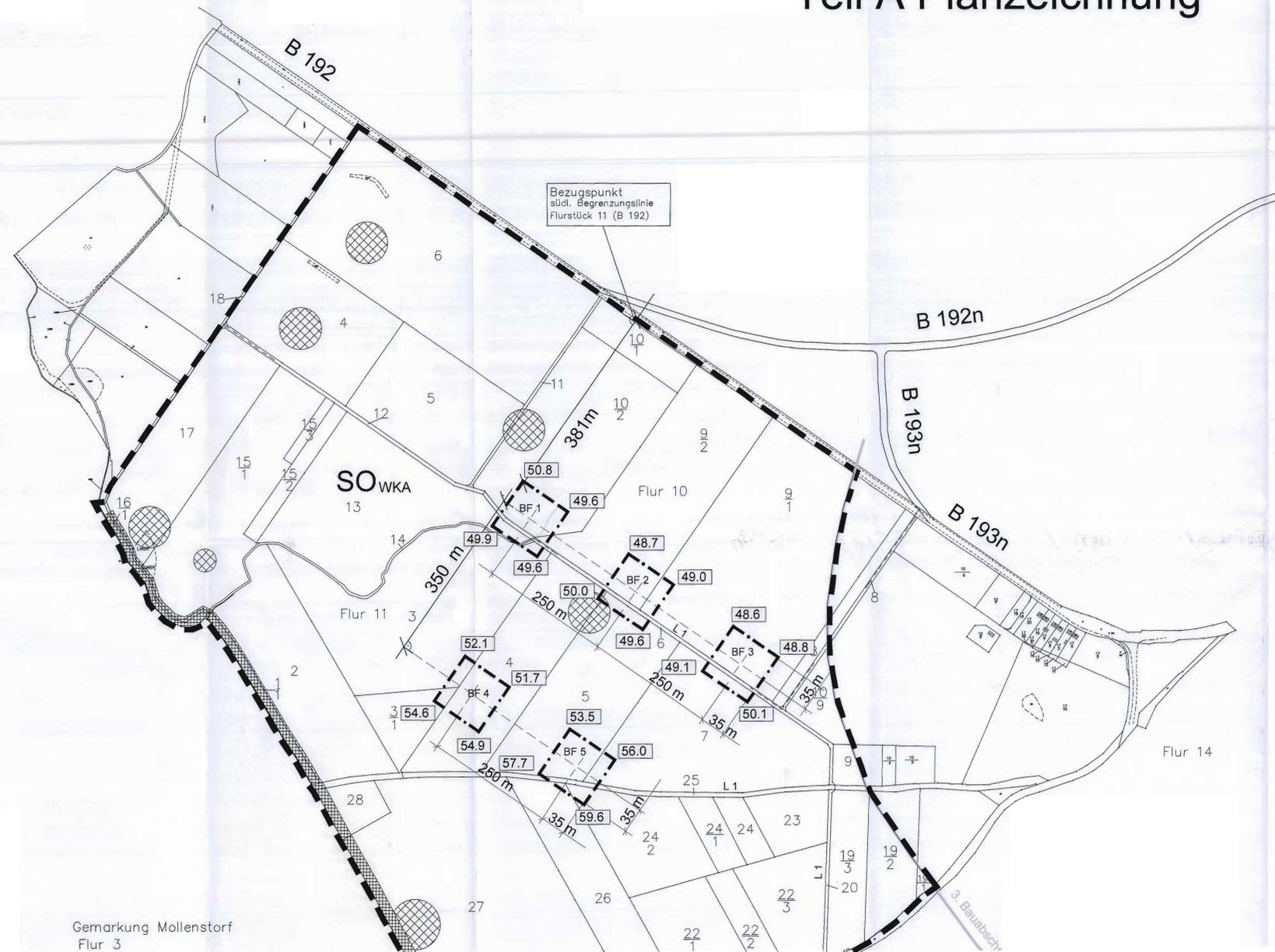
SATZUNG DER STADT PENZLIN

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

"Windkraftanlagen Warener Chaussee"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; BGBl. 1998, Teil I, S.137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.11.2004 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 13.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Windkraftanlagen Warener Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung (Teil A)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Festsetzungen gem. § 9 BauGB
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - SO_{WKA} Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Windkraftanlage
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 11 Abs. 2 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - GR 3849m² Grundfläche mit Flächenangabe
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 16 BauNVO
 - 1.3 Bauweisen, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - § 9 Abs. 7 BauGB
 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - L1 zugunsten der Betreiber der Windkraftanlagen
- Nachrichtliche Übernahme
 - veränderbares Bodendenkmal, gem. § 7 DSchG M-V
 - unveränderbares Bodendenkmal, gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V
- Darstellung ohne Normcharakter
 - Flurgrenze der Fluren 10, 11
 - Flurstücksgrenzung mit Flurnummer, Flur 10, 11 der Gemarkung der Stadt Penzlin
 - Hilfslinie zur Verortung der Anlagen
 - Maßangaben zur Verortung der Windkraftanlagen ausgehend vom Bezugspunkt:
 - 250 m
 - BF 1 Baufeld mit Nr.
 - 59.0 Höhenpunkte in m über HN bezogen auf die 4 Eckpunkte der Baufelder

Teil B Textliche Festsetzungen

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

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen die der Erforschung oder Nutzung der Windenergie dienen, sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen, zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerland zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Maximale Gesamthöhe der Anlagen
Die Gesamthöhe der Windkraftanlagen wird auf maximal 90,0 m, bezogen auf die natürliche vorhandene Geländeoberfläche in m über HN innerhalb der Baugrenzen, beschränkt. Die Gesamthöhe ist die Summe aus der Nabenhöhe und Rotordurchmesser der Windkraftanlage.

1.1.2.2 Maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder 1 bis 5) beträgt 3849 qm. Als überbaute Fläche gilt die vom Rotor der Windkraftanlage überdeckte Fläche in der Form eines Kreises um die Turmchausee.

1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die Windkraftanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder 1 bis 5) zulässig. Die Größe der Baufelder ist maximal 70 mal 70 m zulässig.

1.3 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind [§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB]

Den Grundstücken, auf denen sich die Baufelder 1 bis 5 befinden, werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme K 1: Bepflanzung der ehemaligen Deponie an der Puchower Chaussee

Die ehemalige Deponie an der Puchower Chaussee am nördlichen Ortsausgang von Penzlin in Richtung Lappitz (Flurstück 14, Flur 4, Gemarkung Penzlin) ist durch Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen landschaftsgerecht neu zu gestalten. Der eingezunte Bereich des Bauhofes einschließlich Zufahrt und angrenzendem Lagerplatz sowie die verpachteten Flächen entlang der Eigenheime im Süden sind von der Kompensationsplanung auszuschließen. Nach vollständiger Bepflanzung der Flächen von Bauschutt und sonstigen Ablagerungen sowie nach Bodenlockerungs- und -verbesserungsmaßnahmen erfolgt die Anlage dreihelliger Hecken mit Überhältern aus standortgerechten Baum- und Straucharten entlang des Siedlungsrandes im Süden sowie entlang des Feldweges im Osten. Zu beiden Seiten der Pflanzung wird ein Saum von jeweils 3 m ausgebildet. Die Pflanzung erfolgt im Pflanzverband von 1,00 m x 1,50 m. Im Zentralteil der Deponie erfolgt die Anpflanzung eines mehrstufigen Feldgehölzes aus standortgerechten Arten und Pioniergehölzen (Flächenanteile: 40 % Sträucher (60 - 100 cm), 55 % 5-j. v. Sämlinge, 5 % Heister (150 - 200 cm), Pflanzverband 1 x 1,50 m). Die restlichen Flächen sind nach Ansedelung von Spontanvegetation der Sukzession zu überlassen.

Kompensationsmaßnahme K 2: Bepflanzung des Stadthofweges oberhalb des Schmorner Sees

Kompensationsmaßnahme K 3: Bepflanzung des Stadthofweges oberhalb des Schmorner Sees

Oberhalb des Schmorner Sees, entlang der Südseite des Stadthofweges erfolgt die Pflanzung standortgerechter Laubbäume (ca. 30 Bäume, StU 16-18, Pflanzabstand 8 m; bevorzugt Gemeine Esche, Ulme, Winterlinde), Abschnittsweise (auf ca. 60 % der Fläche) erfolgt die einreihige Unterpflanzung mit standortgerechten Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Hasel, u.a.). Die Pflanzung erfolgt auf einem 3 m breiten Streifen entlang des Weges auf dem Flurstück 53/5, Flur 4 der Gemarkung Penzlin, das zur Zeit als Schafkoppel genutzt wird (Pachtland). Nordsseitig bietet der bestehende Weidezaun der Pflanzung Schutz, südseitig sind Verbisschutzmaßnahmen in Form eines Wildschutzzaunes durchzuführen (langfristiger Erhalt als Weidezaun).

Kompensationsmaßnahme K 4: Ergänzung der Baumreihe am Stadthofweg

Auf der Hochfläche nordwestlich des Schmorner Sees erfolgt südseitig entlang des Stadthofweges die Pflanzung standortgerechter Laubbäume als Ergänzungspflanzung der lückigen Baumreihe aus Sandbirken (Länge ca. 150 m, ca. 17 Bäume, StU 16-18, Pflanzabstand 6 m). Betroffen ist eine Teilfläche des Flurstückes 52, Flur 4 der Gemarkung Penzlin.

Kompensationsmaßnahme K 5: Ergänzung der Baumreihe entlang des Feldweges vom Stadthof zur B 192

Entlang des von Norden nach Süden verlaufenden Feldweges vom Stadthof zum ehemaligen Bahndamm und weiter zur B 192 ist zunächst westseitig und ab dem Bahndamm ostseitig des Weges die Ergänzung der stark lückigen Ahorn-Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen geplant (Pflanzbedarf: ca. 100 Bäume, Pflanzabstand 8 m). Die Pflanzung erfolgt randlich der Wegelaststücke (Flurstück 23, Flur 3 und Flurstück 20, Flur 8, Gemarkung Penzlin).

Kompensationsmaßnahme K 6: Ergänzung der Baumreihe entlang des Feldweges vom Stadthof zur B 192

Entlang des von Norden nach Süden verlaufenden Feldweges vom Stadthof zum ehemaligen Bahndamm und weiter zur B 192 ist zunächst westseitig und ab dem Bahndamm ostseitig des Weges die Ergänzung der stark lückigen Ahorn-Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen geplant (Pflanzbedarf: ca. 100 Bäume, Pflanzabstand 8 m). Die Pflanzung erfolgt randlich der Wegelaststücke (Flurstück 23, Flur 3 und Flurstück 20, Flur 8, Gemarkung Penzlin).

Dabei wird jedem der Eingriffsgrundstücke die Gesamtheit der Kompensationsmaßnahmen K1 bis K5 anteilig zu einem Fünftel zugeordnet.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für das Infolge der Eingriffe auf den Baufeldern 1 bis 5 auch unter Berücksichtigung der in Ziff. 1.3. genannten Maßnahmen verbleibende naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit in Höhe von 4,83 ha (Flächenäquivalent) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 200 a Satz 1 BauGB sowie § 15 Abs. 6 LNatG M-V eine Ersatzzahlung in Höhe von insgesamt 144.900 € an das Land Mecklenburg-Vorpommern zu leisten.

1.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Zugunsten der Betreiber der Windkraftanlagen werden auf folgenden Flurstücken, über die gesamte Breite des jeweiligen Flurstückes, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt.

Flur 10: Flurstück 12 (teilweise, von der südöstlichen Flurgrenze bis zum Ende der westlichen Flurgrenze des Flurstückes 10/2)

Flur 11: Flurstück 6 und 20 (ganz); Flurstück 25 (teilweise, ausgehend vom Anschluß an die Kreisstraße 10 bis zum Ende der westlichen Grenze des Flurstückes 4).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1 LBauO

2.1 Baugestaltung

Zulässig sind mittelreflektierende Farben und matte Oberflächen für Turm, Kanzel und Rotorblätter; gedeckte Farbtöne, hellgrau, weiß, im unteren Mastdrittel ggf. grau-grün abgestuft.

2.2 Ordnungswidrigkeiten

Zulässig sind Anlagen baugleichen Typs mit Dreiblattrotoren.

3. HINWEISE

Bodendenkmale

1. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (siehe Planzeichnung).

- Das im Plan linear gekennzeichnete Bodendenkmal, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 15 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

- Die im Plan kreisförmig gekennzeichneten Bereiche, in denen dicht Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Willgrad, 19069 Lübstorf.

2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Auftragsbestellung des 2. Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauGB (BauGB) der Stadt Penzlin vom 15.12.1995 (Die Landesbauordnung des Auftragsbestellenden ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Penzlin vom 15.12.1995 erlassen).
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) vom 27.07.2003 und § 8 Abs. 2003 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vom 15.12.1995 erlassen.
- Die Abwägung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 20.7.2003 erfolgt.
- Die von der Planung befragte Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.7.2003 zur Abwägung (Baugenehmigung) aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und § 2 Abs. 3 BauGB am 27.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 3 BauGB am 27.07.2003 stattgefunden.
- Die öffentliche Stellungnahme nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.7.2003 durchgeführt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07.08.2003 bis zum 09.08.2003 während der Dauer des Besichtigens des Amtes Penzlin Land, gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Antragssteller während der Auslegung auf die Möglichkeit der Stellungnahme vor dem Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Penzlin Land, der "Warener Chaussee" bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan hat am 09.08.2003 in der Stadt Penzlin Land, gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Antragssteller während der Auslegung auf die Möglichkeit der Stellungnahme vor dem Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Penzlin Land, der "Warener Chaussee" bekannt gemacht worden.
- Die durch die Planung befragten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 29.07.2003 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB vorläufigen Anträgen der Bürger sowie der Begründung der Träger öffentlicher Belange am 29.05.2004 geantwortet. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB erlassen worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der Auslegung geändert und ergab. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 3 BauGB am 29.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung erneut beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.07.2004 bis zum 09.08.2004 während der Dauer des Besichtigens des Amtes Penzlin Land, gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Antragssteller während der Auslegung auf die Möglichkeit der Stellungnahme vor dem Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Penzlin Land, der "Warener Chaussee" bekannt gemacht worden.
- Die durch die Planung befragten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 18.06.2004 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB vorläufigen Anträgen der Bürger sowie der Begründung der Träger öffentlicher Belange am 09.11.2004 geantwortet. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB erlassen worden.
- Die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 19 Abs. 1 BauGB am 09.11.2004 von der Stadtvertretung zur Beratung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Bescheid der Stadtvertretung vom 09.11.2004 erlassen.
- Die Satzung über die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde zur Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde, Herr Minister AG-BauGB M-V des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V, vorgelegt. Die Genehmigung ist am 13.12.2004 erteilt worden.
- Die genehmigte Satzung über die Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) lautet gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 der Kreisbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) aus:
 - Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Penzlin Land, der "Warener Chaussee"

Geltungsbereichsgrenzen:

Im Norden: alte und neue Trasse der Bundesstraße (B192) von Penzlin nach Möllenhagen
Im Osten: Plantrasse der Ortsumgehung B192/B192
Im Süden: Kreisstraße (K10) von Penzlin nach Ankershagen
Im Westen: Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Möllendorf

Planungsgebiet: ca. 170 ha

Übersichtslageplan

