

# SATZUNG DER STADT PENZLIN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "Windkraftanlagen Warener Chaussee"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. 1997, Teil I, S. 2141; BGBI. 1998, Teil I, S.137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBI. I S. 3762) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBI. 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:



## Planzeichenerklärung (Teil A)

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

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO Sonstiges Sondergebiet, 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB GR 3849m² Grundfläche mit Flächenangabe § 16 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB

§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

zugunsten der Betreiber der Windkraftanlagen

3. Nachrichtliche Übernahme



veränderbares Bodendenkmal, gem. § 7 DSchG M-V



unveränderbares Bodendenkmal, gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V

4. Darstellung ohne Normcharakter

Flurgrenze der Fluren 10, 11

Flurstückseingrenzung mit Flurnummer, Flur 10, 11 der Gemarkung der Stadt Penzlin

Hilfslinie zur Verortung der Anlagen

Maßangaben zur Verortung der Windkraftanlagen ausgehend vom Bezugspunkt:



Höhenpunkte in m über HN bezogen auf die 4 Eckpunkte der Baufelder

## Teil B Textliche Festsetzungen

Baufeld mit Nr.

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,

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 90,00 m, bezogen auf die natürliche vorhandene Geländeoberfläche in m über HN innerhalb der Baugrenzen, beschränkt. Die Gesamthöhe ist die Summe aus der Nabenhöhe und Rotorradius 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 jeweils 3849 qm. Als überbaute Fläche gilt die vom Rotor der Windkraftanlage überdeckte Fläche in der Form eines Kreises um die Turmachse.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht 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

Die ehemalige Deponie an der Puchower Chaussee am nördlichen Ortsausgang von Penzlin in Richtung Lapitz (Flurstück 14, Flur 4, Gemarkung Penzlin) ist durch Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen landschaftsgerecht neu zu gestalten. Der eingezäunte Bereich des Bauhofes einschließlich Zufahrt und angrenzendem Lagerplatz sowie die verpachteter Flächen entlang der Eigenheime im Süden sind von der Kompensationsplanung auszuschließen. Nach vollständiger Beräumung der Flächen von Bauschutt und sonstigen Ablagerungen sowie nach Bodenlockerungs- und -verbesserungsmaßnahmen erfolgt die Anlage dreireihiger 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 Ansiedelung von

Spontanvegetation der Sukzession zu überlassen.er

Kompensationsmaßnahme K 3: Bepflanzung des Stadthofweges oberhalb des

Oberhalb des Schmorter 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). Nordseitig bietet der bestehende Weidezaun der Pflanzung Schutz, südseitig sind Verbissschutzmaßnahmen in Form eines Wildschutzzaunes durchzuführen (langfristiger Erhalt als Weidezaun).

Kompensationsmaßnahme K 4: Ergänzung der Baumreihe am Stadthofweg Auf der Hochfläche nordwestlich des Schmorter 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

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 Wegeflurstücke (Flurstück 23, Flur 3 und Flurstück 20, Flur 8, Gemarkung

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.

Die Zuordnungsregelung nach Ziff. 1.3 gilt für die Zuordnung der Ersatzzahlung gem. § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend.

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).

Zulässig sind ein Überwegungsrecht zur Begehung und zur Befahrung mit Kraftfahrzeugen, soweit für Errichtung und Betrieb der Windkraftanlagen erforderlich, sowie ein Leitungsrecht

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1

zur unterirdischen Verlegung der für den Betrieb erforderlichen Kabel.

## 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

Zulässig sind Anlagen baugleichen Typs mit Dreiblattrotoren.

## 2.2.Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer - andere Farben und Oberflächen als in Ziff. 2.1 festgesetzt ausführt und/oder - Anlagen unterschiedlichen Typs und/oder - Anlagen nicht als Dreitblattrotoren aufstellt.

## 3. HINWEISE

## Bodendenkmale

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

- Das im Plan linear gekennzeichnetes 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. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

- Die im Plan kreisförmig gekennzeichneten Bereiche, in denen dich 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 Bodenmerkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBI. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodenmerkmale ist das Landesamt für Badendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen

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

der "Havelquelle", am 24.12.1998 erfolgt. Penzlin, den 24.12.1998 Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 2.7.2001 und erneut am 8.8.2 Penzlin, den 08.08.2003

Die Abstimmung über die Bebauungspläne mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am Penzlin, den 25.07.2003 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom

Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 8.7.2003 den Entwurf des Be öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.7.2003 durchgeführt worden.

Penzlin, den 08.07.2003

Penzlin, den 17.07.2003

vährend der Dienstzeiten im Sekretariat des Amtes Penzliner Land, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, a

Penzlin, den 08.09.2003

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 67.12.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob

Penzlin, den 25.07.2003

Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrac öffentlicher Belange am 26.05.2004 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden. Penzlin, den 26.05.2004

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert und ergänzt. Die Stadtvertretung hat gemäß § 3, Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 26.05.2004

Penzlin, den 26.05.2004 . Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 08.07. bis zum 09.08.2004

während der Dienstzeiten im Sekretariat des Amtes Penzliner Land, gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.06.2004 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzliner Land, der "Havelquelle" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Penzlin, den 09.08.2004

3. Die durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 18.06.2004 von der öffentlichen Penzlin, den 18.06.2004

. Die Stadtvertretung hat gemä ß § 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 4 Abs. 3 S. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungs: öffentlicher Belange am 09.11.2004 erneut geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.

Penzlin, den 09.11.2004 15. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am \09.11.2004 von der Stadtvertretung

als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom \ 09.11.2004 erneut gebilligt. Penzlin, den 09.11.2004

16. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde zur Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

hier entsprechend AG-BauGB M-V das Ministerium für Arbeit und Bau M-V, vorgelegt. Die Genehmigung ist am 13.12 2004 erteilt worden. Penzlin, den 13.12.2004

Die genehmigte Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassu des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt. Penzlin, den 11.01.2005

Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am 25.01.05 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Penzilner Land, der "Havelquelle", ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gelten dmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschrifter und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöstren von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB am 24 01.05 in Kraft getreten.

Penzlin, den 26.01.2005

## Geltungsbereichsgrenzen:

im Norden: alte und neue Trasse der Bundesstraße (B192) von Penzlin nach Möllenhagen im Osten: Plantrasse der Ortsumgehung B193/B192 im Süden: Kreisstraße (K10) von Penzlin nach Ankershagen im Westen: Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Mollensdorf

## Planungsgebiet: ca. 170 ha

## Übersichtslageplan

