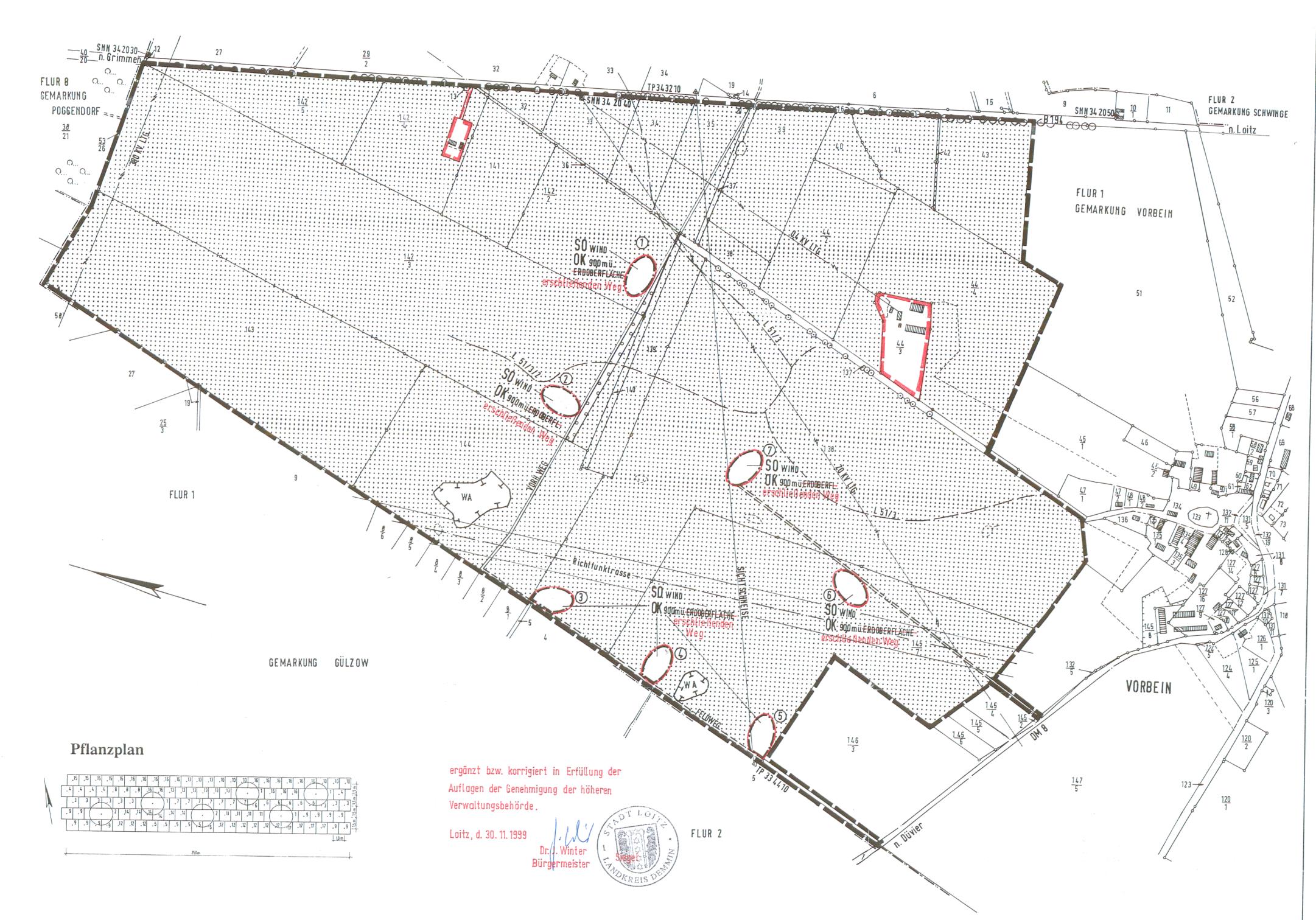
Satzung der Stadt Loitz über den

vorgezogenen einfachen Bebauungsplan Nr. 7 "Windpark Vorbein"

für das Gebiet nördlich von Vorbein, östlich begrenzt durch die Bundesstraße 194, westlich begrenzt durch die Gemarkungsgrenze Gülzowshof und nördlich begrenzt durch die Gemarkungsgrenze Poggendorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBI. S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBI. M-V S. 647, 675) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Loitz vom 27.05.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorgezogenen einfachen Bebauungsplan Nr. 7 "Windpark Vorbein" für das Gebiet nördlich von Vorbein, östlich begrenzt durch die Bundesstraße 194, westlich begrenzt durch die Gemarkungsgrenze Gülzowshof und nördlich begrenzt durch die Gemarkungsgrenze Poggendorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1: 5.000



Planzeichenerklärung

- Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO, hier: SOWIND Gebiet für Anlagen, die der Nutzung von Windenergie
 - Nummer der jeweils entstehenden Windkraftanlage
- Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Oberkante Windkraftanlage über Erdoberfläche erschließenden Weg
- <u>Baugrenzen</u>
- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze

- Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB Fläche für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, hier: Biotopsbestandsschutz
 - zu erhaltender Einzelbaum
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, |-- | Garagen, Gemeinschaftsgaragen [gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 - Erschließungsweg zwischen Straßenverkehrsfläche und
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [gem. § 9 Abs. 7 BauGB]

II. Festsetzungen ohne Normcharakter Ordnungsnummern

GEM. POGGEND Gemarkungsname

--- Gemarkungsgrenze

- FLUR 2 Flurnummer

----- Flurgrenze

- 142 Flurstücksnummer

----- Flurstücksgrenze

- ____abgemarkter Grenzpunkt
- Zuordnungspfeil
- ---- Begrenzungslinie

Sonstige Kennzeichnungen

- Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG Neubrandenburg
- __ 4200 4 ___ vorhandene 20 kV-Energieversorgungsfreileitung der Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG Neubrandenburg
- ___ 43000 1 ___ vorhandene 380 kV-Energieversorgungsfreileitung der Vereinigte Energiewerke AG
- Richtfunktrasse Richtfunktrasse der Vereinigten Energiewerke AG

- vorhandene Bebauung (Einzelgehöfte)
- vorhandene Landwirtschaftswege (Feldwege)
- Δ Sichtachse zwischen den Lagefestpunkten TP 334311 und TP TP 343210

III. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes

- vorhandene Bebauung der Ortslage Vorbein
- Bundesstraße 194, von Loitz nach Grimmen
- Kreisstraße 8, von Vorbein nach Düvier
- Ω. Q. Poggendorfer Wald
- Höhenfestpunkt, nummeriert
- A IP 34 32 10 Lagefestpunkt, nummeriert

IV. Rechtsgrundlagen

- Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet
 - 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137) - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I,

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom

- S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Windenergie.
- Zulässig ist die Errichtung von Windkraftanlagen und Nebenanlagen, die unmittelbar mit dem Betrieb einer Windkraftanlage verbunden
- Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1. Das Plangebiet dient der Sicherung der Standorte für insgesamt 7 Windkraftanlagen mit einer maximalen Leistung von jeweils 750 kW.
- gestrichen in Erfüllung der Auflage der Genehmigung vom 07.10.1999 2.2. Die Höhe einer Windkraftanlage wird durch die Rotorspitze definiert.
- Baugrenzen
- gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1. Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Fundamentteile der jeweils zu errichtenden Windkraftanlage ist in Anwendung von § 23 Abs. 3 BauNVC bis 1,5 m zulässig.
- Zulässige Nebenanlagen
- gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO
- 4.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die unmittelbar mit dem Betrieb einer Windkraftanlage verbunden sind, sind innerhalb des Plangebietes im Bereich der nicht überbaubaren Fläche allgemein
- 4.2. Die Erschließungswege zu den einzelnen Windkraftanlagen sind in einer Breite von 4,5 m auszuführen.
- Fläche für die Landwirtschaf
- gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- 5.1. Es wird bestimmt, daß auf den als Fläche für die Landwirtschaft definierten Teilbereichen des Bebauungsplangebietes Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen,
 - gestrichen in Erfüllung der Auflage der Genehmigung vom 07. 10. 1999
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 6.1. Heckenpflanzung
 - Im Bereich der ausgewiesenen Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 360 m lange, fünfreihige Heckenpflanzungen zu realisieren. Der Abstand zwischen Weg und 1. Pflanzreihe beträgt 5,0 m. Pflanzabstände innerhalb der Hecke sowie die Artenauswahl der Sträucher sind im Pflanzschema definiert. Die Pflanzqualitäten sind der Artenliste zu entnehmen.
- **6.2.** Artenliste
- 6.2.1. Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für die Heckenpflanzung stehen folgende Arten bzw. Sorten mit den definierten Mindestqualitäten zur Verfügung:
 - Gehölze für die Heckenpflanzung

Nutzung zu sichern.

 Acer campestre (Feldahorn) . Carpinus betulus (Hainbuche) Heister, 150 - 175 cm . Cornus mas (Kornelkirsche) Strauch, 60 - 100 cm Cornus sanguinea (R. Hartriegel) Strauch, 60 - 100 cm Coryllus avellana (Haselnuß) Strauch, 60 - 100 cm

6. Crataegus monogyna (Ein. Weißdorn) Strauch, 60 - 100 cm

- 7. Euonymus europaeus (Pfaffenhütt.) Strauch, 60 100 cm 8. Forsythia x intermedia (Forsythie) Strauch, 60 - 100 cm 9. Ligustrum vulgare (Gem. Liguster) Strauch, 60 - 100 cm 10. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Strauch, 60 - 100 cm 11. Prunus insititia (Schlehenpflaume) Strauch, 60 - 100 cm
- 12. Prunus serotina (Traubenkirsche) Strauch, 60 100 cm Prunus spinosa (Schwarzdorn) Strauch, 60 - 100 cm 14. Rhamnus frangula (Faulbaum) 15. Ribes alpium (Alpenjohannisbeere) Strauch, 60 - 100 cm 16. Rosa canina (Hundsrose) Strauch, 60 - 100 cm 17. Viburnum latana (Woll. Schneeball) Strauch, 60 - 100 cm
- 6.3. Die nicht für die Heckenpflanzungen in Anspruch genommenen Teile der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für sonstige Bepflanzungen ist durch Liegenlassen zum Feldrain bzw. Ackerrain zu entwickeln. Die Fläche ist vor landwirtschaftlicher

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V
- Gestaltung der Windkraftanlagen
- 1.1. Innerhalb des Plangebietes dürfen lediglich Windkraftanlagen mit dreiflügeligem Rotor und farbbeschichteten Stahlmasten aufgestellt
- werden. Die Errichtung von Stahlgittermasten ist unzulässig. 1.2. Innerhalb des Plangebietes dürfen lediglich Windkraftanlagen mit
- 1.3. Die Windkraftanlagen sind einheitlich mit einem hellen, nicht reflektierenden Farbanstrich zu versehen.

gleichem Erscheinungsbild aufgestellt werden.

Hinweise

- Entwässerungsanlagen
- 1.1. Es ist davon auszugehen, daß die Plangebietsfläche dräniert ist. Gemäß Schuldrechtsänderungsgesetz, Artikel 4 - Meliorationsanlagengesetz - vom 21. September 1994 (BGBl. I, Nr. 64) wurden die Dränanlagen eigentumsrechtlich dem jeweiligen Grundstück zugeordnet. Arbeiten an den Dränagen sind somit mit dem Grundstückseigentümer
- Vorhandene Entwässerungsanlagen, die während der Baumaßnahmen angetroffen werden, sind umzuverlegen und ordnungsgemäß anzuschließen.
- 1.3. Die Plangebietsfläche wird vom verrohrten Vorfluter L 51 gekreuzt. Gewässerkreuzungen für die Kabelverlegung und Wegeeinrichtung sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Energieversorgungsanlagen

VDE 0105 einzuhalten.

- 2.1. Im Plangebiet befinden sich 0,4- und 20-kV-Anlagen und Leitungen der EMO AG Neubrandenburg.
- 2.2. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN
- 2.3. In den Gefahrenbereich von Freileitungen ($U_n > 1$ kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muß jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen sein.
- Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.
- 2.5. Zwischen Freileitungen und Windenergieanlagen sind Mindestabstände einzuhalten. Der Mindestabstand wird dabei als Entfernung zwischen der Spitze des waagerechten, zur Freileitung weisenden Rotorblattes und dem äußeren ruhendem Leiterseil der Freileitung definiert. Der Mindestabstand entspricht bei 20-kV-Freileitungen dem einfachen Rotordurchmesser der WEA. Somit ergeben sich Distanzen zwischen der Turmachse einer WEA und der nächstgelegenen Außenphase der vorhandenen 20-kV-Freileitung von $\geq 1^{1}/_{2}$ Rotordurchmesser (hier: 71 m).
- 2.6. Es wird darauf hingewiesen, daß das äußere ruhrende Leiterseil nicht mit der in der Planzeichnung eingetragenen Leiutungsachse identisch ist. Soll eine WEA in unmittelbarer Nähe zum Bereich des Mindestabstandes errichtet werden (hier: Anlage 6 und 7) ist die Einhaltung des in den Planungsunterlagen darzustellenden Abstandes vor der Inbetriebnahme mittels vermessener Lagepläne durch den Vorhabenträger
- Bodendenkmalpflege
- Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbunger entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der
- 4.1. Die auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Anlagenkonfiguration basierende Lärmimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der vorgegebenen Standorte und Leistungen der Windkraftanlagen die vorgegebenen Grenzwerte von 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts im Bereich der Einzelgehöfte nicht überschritten
- 4.2. Die auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Anlagenkonfiguration basierende Schattenschlagprognose kommt zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der vorgebenen Standorte und Höhen der Windkraftanlagen der im Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 02.11.1998 (GVBl. M-V S. 1345) zur Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen gegebenen Empfehlung, daß Benutzer von Wohn- und Büroräumen nicht länger als 30 Minuten je Tag und maximal 30 Stunden je Jahr (Gesamteinwirkung) durch Schattenwurf beeinträchtigt werden sollen, entsprochen worden ist.
- Grünordnung
- Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Loitz und dem Vorhabenträger als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Extensivierung einer

der DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege vor Beschädigungen zu schützen

- Vor und während der Bauarbeiten sind die vorhandenen Bäume, gemäß

10 ha großen, intensiv genutzen Weide vereinbart.

- 6.2. Für eventuell notwendige Baumfällungen bzw. Strauchrodungen im bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind beim Landkreis Demmin, Umweltamt, Abt. Naturschutz durch den Vorhabenträger, Einzelgenehmigungen zu beantragen. Dabei ist die Notwendigkeit der zu genehmigenden Einzelmaßnahme zu begründen und die Zustimmung des Eigentümers der Gehölze zum Fällen bzw. zur Rodung nachzuweisen. Der Ersatz für das Fällen der Bäume bzw. für Strauchrodungen wird durch die Baumschutzsatzung des Landkreises Demmin in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung
- Richtfunktrasse der Vereinigten Energiewerke AG
- 7.1. Im Bereich der eingetragenen Richtfunktrasse beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 30 m. Der Mindestabstand zwischen den Flügelspitzen der WKA und dem Richtfunkstrahl beträgt 30 m.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretun vom 17.09.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Loitzer Boten" vom 05.10.199



 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPlG beteiligt worden.

Loitz, d. 30.07.1999



Unterschrift Der Bürgermeister

riher

Der Bürgermeiste:

Unterschrift

Schreiben vom 19.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefor-

Loitz, d. 30.07.1999



Die Stadtvertretung hat am 03.03.1999 den 1. Entwurf des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung



Der 1. Entwurf des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf

im Amt Peenetal/Loitz, Bauamt, Lange Straße 83 nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist

23.04.1999 während folgender Zeiten 7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr 7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 18.00 Uhr 7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 15.00 Uhr 7.00 Uhr - 12.00 Uhr; 12.45 Uhr - 16.30 Uhr 7.00 Uhr - 12.00 Uhr

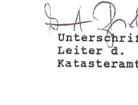
öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den

der Begründung haben in der Zeit vom 22.03.1999 bis zum



Der katastermäßige Bestand am 29.07.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarten im Maßstab 1 : 5000 Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Demmin, d. 29 7,99



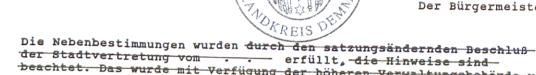
der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Loitz, d. 30.07.1999



Loitz, a. 30.07.1999

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.10.1999 Az.:VIII 230f-512.113-52.049(7) - mit Nebenbestimmungen und Hinvelsen / erteilt.

Loitz, d. 30.11.1999



Loitz, d. 30.11.1999 Der Bürgermeiste:

Loitz, d.30.11.1999

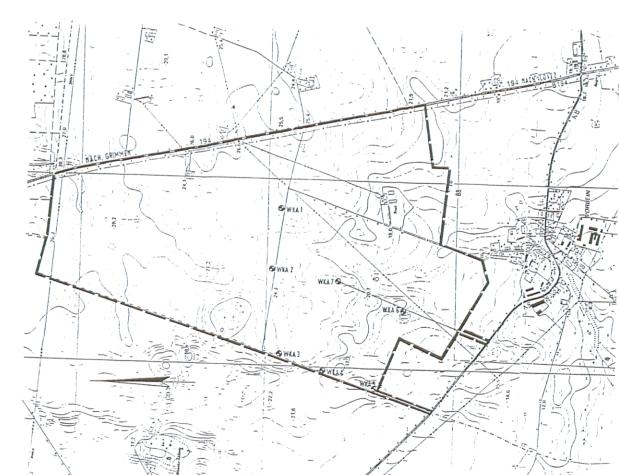


Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .12.1999 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie

Loitz, d.14.12.1999



Ubersichtskarte, Maßstab: 1:20.000



Vorgezogener Bebauungsplan Nr. 7

PROJEKT : WINDPARK VORBEIN

BEARBEITET : JA / MU

BAUHERR

Ingenieurbüro Teetz

von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.03.1999 im "Loitzer Boten" ortsüblich bekanntgemacht Der Bürgermeister

Katasteramtes Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Unterschrift

Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 27.05.1999 gebilligt.

Der Bürgermeister

Unterschrift Der Bürgermeister

beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vo

Unterschrift

Unterschrift

Der Bürgermeister

auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.



Unterschrift

Der Bürgermeister

"Windpark Vorbein"

MARZ 1999 / NOVEMBER 1999 MASSTAB : 1: 5000 BLATT NR.