

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Windpark - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Windpark 1 und 2 - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Wind dienen.

(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:

1. Windenergieanlagen in den SO-1-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
2. nur Rotoranlagen von Windenergieanlagen in den SO-2-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
3. in den SO-1-Gebieten jeweils eine zur Windenergieanlage dazugehörige Trafostation bis zu je 20 Quadratmeter (m²) Grundfläche,
4. in den SO-1-Gebieten eine Übergabestation von 25 m² Grundfläche, die dem Windpark dient,
5. in den SO-1- und 2-Gebieten ausschließlich die im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten "*Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*" in Form als Zufahrten,
6. in den SO-1-Gebieten die erforderlichen Stellplätze und Aufstellplätze, die dem Windpark dienen,
7. eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
8. Zufahrten, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Nutzung erneuerbarer Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Nutzung erneuerbare Energie - dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben, die der Gewinnung, Umwandlung, Verarbeitung, Nutzung, Rückverstromung und/oder Speicherung von regenerativer Energien dienen.

1. Anlagen und Einrichtungen für die Zwischenspeicherung und/oder Bereitstellung von regenerativer Energien,
2. Lagerflächen und -räume,
3. Blockheizkraftwerke,
4. Trocknungsanlagen, wenn sie mit Produkten aus regenerativen Energien betrieben werden,
5. Informationstafeln,
6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des Plangebietes SO-Windpark unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Innerhalb der SO-Gebiete-Windpark sind an den Standorten 1 bis 6 Windenergieanlagen bis maximal 250 m Höhe über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überstrichen wird.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überdeckt wird,
- c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überdeckt wird.

(2) Innerhalb der SO-Gebiete-Windpark sind Trafostationen und Übergabestationen bis 4 m Höhe zulässig, gemessen ab dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Bei der Ermittlung des Bezugspunktes gilt Text-Punkt 2.1 (1) bezogen auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Gebäuden überdeckt wird.

(3) Innerhalb dem SO-Gebiet-Nutzung erneuerbarer Energien sind bauliche Anlagen bis 10 m Höhe über den nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, zulässig.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Gebietes-Nutzung erneuerbare Energie- darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 (entspricht 90 % des SO-Gebietes) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m - unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes - zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

(1) In den SO-Gebieten-1-Windpark sind die Trafostationen und die Windenergieanlagen mit ihren fest mit den Grund und Boden verbundenen Teilen (sprich: Turm und Gondel) sowie ihrem Rotor nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 bis 6 zulässig.

(2) In den SO-Gebieten-2-Windpark der überbaubaren Grundstücksflächen 3 bis 8 ist ausschließlich die bauliche Überdeckung durch Rotorblätter zulässig, die Bestandteil des Turms einer Windenergieanlagen sind.

(3) Innerhalb des gesamten SO-Gebietes-Windpark ist die Übergabestation innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) In den SO-Gebieten-Windpark ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise um max. 50 m zulässig, wenn

- es sich ausschließlich um Rotorblätter handelt, die Bestandteil des Turms der Windenergieanlagen sind,

und

- dabei eine im Teil A: festgesetzte SO-Fläche überdeckt wird.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist i. V. mit §§ 6 und 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V innerhalb der überbaubaren Flächen " $GR \leq 700 \text{ m}^2$ " eine reduzierte Abstandsfläche von maximal einem halben Rotordurchmesser zuzüglich der projizierten Kugel der Rotoren zulässig. Dieses entspricht die insgesamt vom Rotoren überdeckte Fläche.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Für die Außenanstriche der Windenergieanlagen sind nicht glänzende bzw. reflektierende, helle, lichte Farbtöne in hellgrau oder grün (Remissionswerte zwischen 50 bis 99) zulässig.

(2) Alle Zufahrten, Stellplätze und Aufstellplätze sind als wassergebundene Decken herzustellen.

(3) Die Rotoren der Windenergieanlagen sind ausschließlich als Horizontalachsenrotoren mit 3 Rotorblättern zulässig.