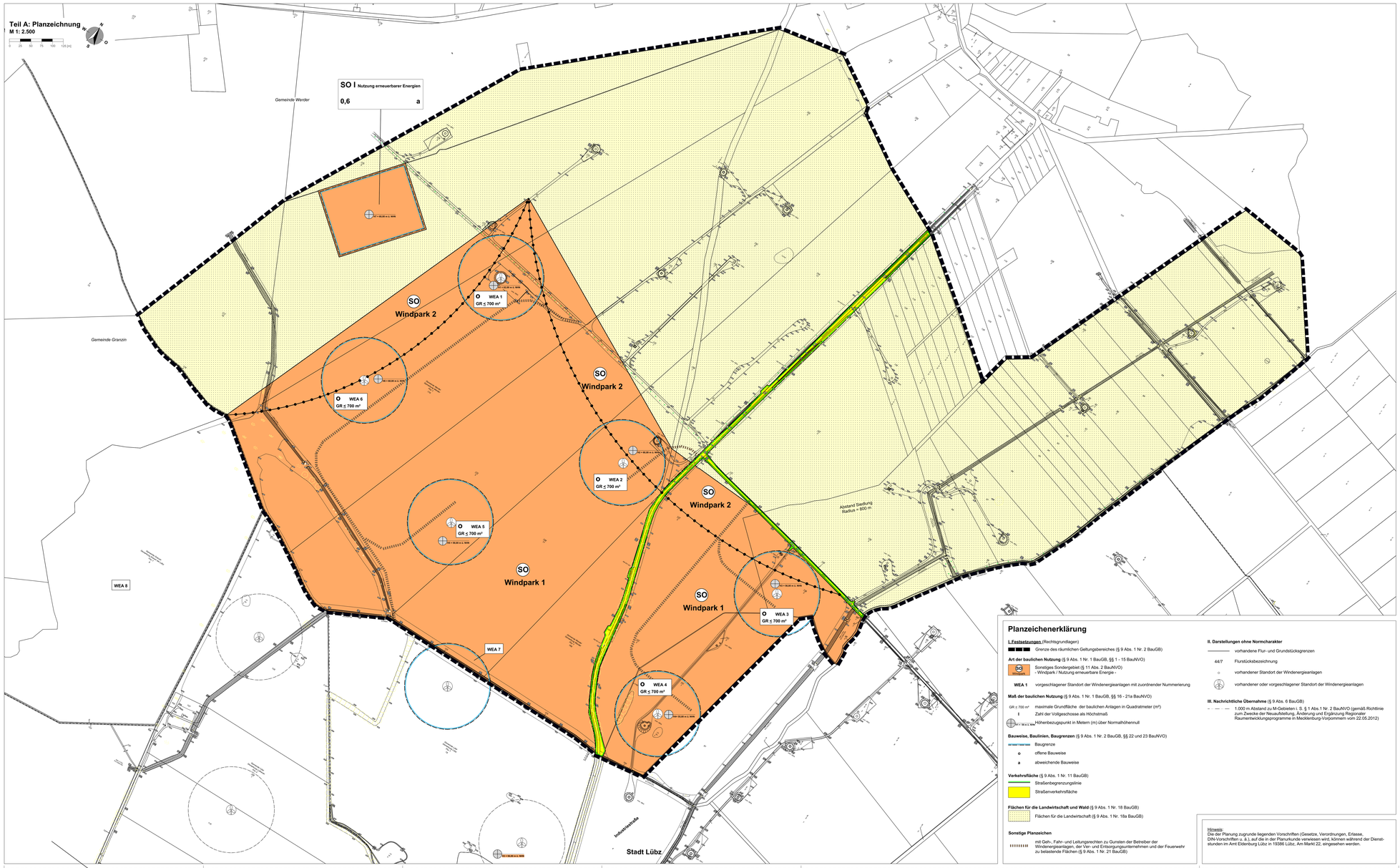
Gemeinde Werder - Landkreis Ludwigslust-Parchim -
Bebauungsplan Nr. 3

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Werder - Landkreis Ludwigslust-Parchim - für das Gebiet im südlichen Gemeindegebiet, zwischen Werder, Ruthen, Lübz, Greven und Lindenbek - Windpark Lübz/Werder - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 2.500



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- und 2-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 "*Wege- und Leitungsrechte*" in Form als Zufahrten,
6. in den SO-1- und 2-Gebieten die erforderlichen Stellplätze und Aufstellplätze, die dem Windpark dienen,
7. eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
8. Zufahren, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

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

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. Trocknungsanlagen, wenn sie mit Produkten aus regenerativen Energien betrieben werden,
4. Informationstafeln,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.3 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 (Höhenbeziugspunkt) 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 (Höhenbeziugspunkt) 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 baulichе 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 80 % 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 verbunderen 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 1 bis 3 und 6 bis 7 sind 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 ≤ 700 m²" eine reduzierte Abstandsfläche von maximal einem halben Rotordurchmesser zuzüglich der projizierten Kugel der Rotoren zulässig. Dieses entspricht die insgesamt von 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.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx und zusätzlich im Internet unter ..... seit dem ..... durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx und am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der folgender Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag, Donnerstag, Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
Dienstag: 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und
Donnerstag: 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx und zusätzlich im Internet unter ..... seit dem ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Werder, ... Siegel (.....)
- Der Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

..... Siegel (.....)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx und xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden (siehe unter Ziffer 5) nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx ortsüblich und zusätzlich im Internet unter ..... seit dem ..... bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Werder, ... Siegel (.....)
- Der Bürgermeister -

11. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Werder, ... Siegel (.....)
- Der Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist im Amtlichen Mitteilungsblatt "Turmblick" vom ..... bis zum ..... und zusätzlich im Internet unter ..... seit dem ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Kommunalverfassung - KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Werder, ... Siegel (.....)
- Der Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Windpark / Nutzung erneuerbare Energie -

WEA 1 vorgeschlagener Standort der Windenergieanlagen mit zuordnender Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GR ≤ 700 m² maximale Grundfläche der baulichen Anlagen in Quadratmeter (m²)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

HBZ = 00.00 ü. NHN Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Betreiber der Windenergieanlagen, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

44/7 Flurstücksbezeichnung

vorhandener Standort der Windenergieanlagen

vorhandener oder vorgeschlagener Standort der Windenergieanlagen

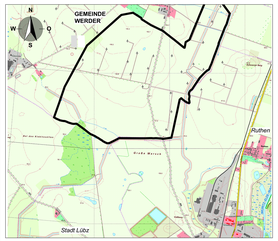
III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.000 m Abstand zu M-Gebieten i. S. § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO (gemäß Richtlinie zum Zwecke der Neuaufstellung, Änderung und Ergänzung Regionaler Raumentwicklungsprogramme in Mecklenburg-Vorpommern vom 22.05.2012)

Hinweis:
Das der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.), auf die in der Planurkunde verwiesen wird, können während der Dienststunden im Amt Eldenburg Lübz in 19386 Lübz, Am Markt 22, eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleipläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. v. 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2018 (GVOBl. M-V S. 30, 36)
- **Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (DSchG M-V) i. d. F. vom 06.01.1998, (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LWaG M-V) i. d. F. vom 30.11.1982, (GVOBl. M-V S. 965)
- **Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (LWaldG) i. d. F. vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870)



Satzung der Gemeinde Werder - Landkreis Ludwigslust-Parchim - über den Bebauungsplanes Nr. 3

für das Gebiet im südlichen Gemeindegebiet, zwischen Werder, Ruthen, Lübz, Greven und Lindenbek
- Windpark Lübz/Werder -

ENTWURF

Stand: 4. Juni 2018
Verfahren: Vorlage Gemeindevertretung

Verfasser:

PLANUNG-konkret
STADT + LAND
Rüstgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04523 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
eutin@planung-konkret.de

PLANUNG-konkret
STADT + LAND + ARCHITEKT
Verdiny Str. - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
E-Mail: neubrandenburg@planung-konkret.de