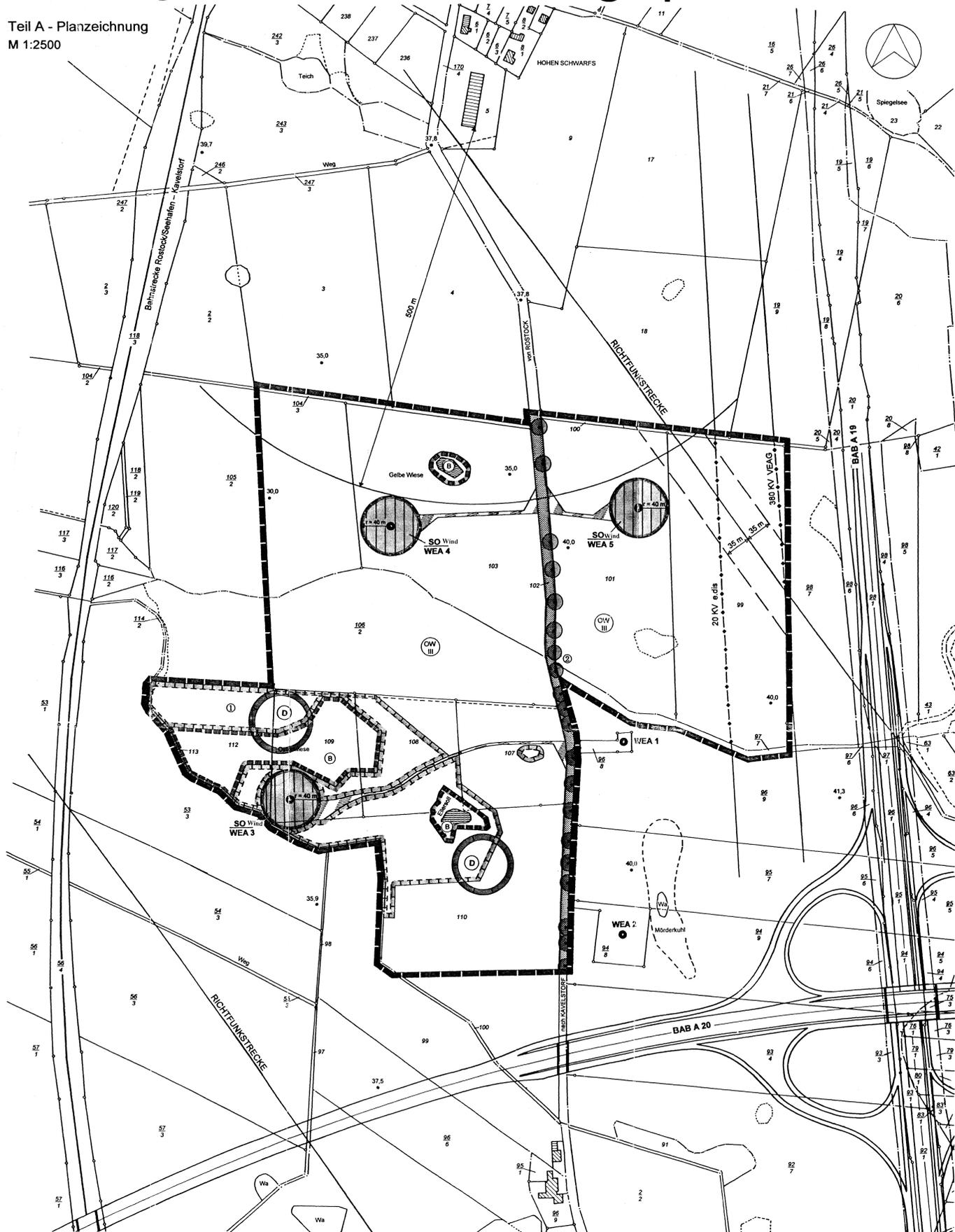


# GEMEINDE KESSIN

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

Teil A - Planzeichnung  
M 1:2500



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanVz 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sondergebiet Windenergieanlagen (§ 11 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenzugbegrenzungslinie

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließung der Windenergieanlagen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

lfd. Nr. der Ausgleichsmaßnahme

Anpflanzungen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Elektrische Freileitung mit Spannungsangabe

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Schutzzone III

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (geschütztes Biotop gem. § 20 LNatG M-V)

Richtfunkstrecke mit beidseitiger Abstandsfläche

Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen (Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V)

### 3. Darstellungen ohne Normcharakter

WEA 4

Gemeindegrenze

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

Höhenangabe in m ü.N.HN

Bemalung in m

### 4. Ergänzende Planerläuterung

vorhandene bauliche Anlagen

Trassenverlauf BAB A 19/BAB A 20

Eilersoll

Flurbezeichnung

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt, deren Lage in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurde. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvernünftige Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Ausstritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgerüchen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 AbfG (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiete Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow-Oberflächenwasserfassung. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und Bestimmungen, insbesondere die Schutzverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow vom 27.3.1980 und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Plangrundlagen: Topographische Karten Maßstab 1:10 000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarten Gemarkung Hohen Schwarfs Flur 1 und 2, Gemarkung Kavelstorf Flur 1, Gemarkung Niex Flur 2; Trassenpläne A 20 DEGES, Elektroleitungen VEAG, e-dis; Richtfunkstrecke e-plus

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.04.02 nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kessin für den "Windpark Hohen Schwarfs", gelegen südlich der Ortslage von Hohen Schwarfs am Landweg nach Kavelstorf, nördlich der BAB 20, westlich der BAB 19, östlich der Bahnlinie von Rostock nach Kavelstorf umfassend die Flurstücke 717 (teilw.), 99, 100 (teilw.), 101, 102 (teilw.), 103, 104/3 (teilw.), 105/2 (teilw.), 106/2 (teilw.), 107, 108, 109, 110 (teilw.) und 112 der Flur 2, Gemarkung Hohen Schwarfs., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserschwerungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11, 16 und 18 BauNVO)

1.1 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete für Windenergieanlagen (WEA 3 - 5) sind jeweils eine Windenergieanlage einschließlich der dazugehörigen Trafo- und Übergabestation sowie die zur Erschließung notwendigen Wege und Aufstellflächen zulässig. Außerdem sind Anlagen und Einrichtungen in weitehinhin die landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau oder Grünlandwirtschaft bzw. Stillelegung oder die Sukzession zu Naturschutzzwecken zulässig.

1.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe je Anlage wird einschließlich Rotorspitze für die WEA 4 und 5 auf 118 m und für die WEA 3 auf max. 140 m über Turmfuß (Oberkante Fundament) festgesetzt. Die maximal zulässige Nabenhöhe wird für die WEA 4 und 5 auf 78 m und für die WEA 3 auf 100 m über Turmfuß (Oberkante Fundament) festgesetzt. Die Oberkante Fundament darf maximal 1,85 m über dem anstehenden Gelände liegen und ist der Geländeoberfläche anzupassen. Bezugspunkt für die Höhen ist die natürlich anstehende Geländeoberkante.

1.3 Die Grundfläche der Trafo- und Übergabestation darf jeweils maximal 20 m<sup>2</sup> betragen. Die Aufstellfläche darf ohne Zufahrt jeweils maximal 25 x 35 m, die Fundamentfläche jeweils maximal 16 x 16 m groß sein.

1.4 Der maximal zulässige Rotordurchmesser beträgt 80 m. Die Verwendung von reflektierenden Materialien oder reflektierenden Farben für die Rotorblätter ist unzulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Rotoren der Windenergieanlagen dürfen die überbaubaren Flächen nicht überragen.

3. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen dürfen die Schalleistungspegel nachts (22.00 - 06.00 Uhr; einschließlich möglicher Zuschläge für Ton- und Impulshaltigkeit) der einzelnen Anlagen WEA 3 und WEA 4 jeweils 104,8 dB(A) und der WEA 5 106 dB(A) nicht überschreiten.

3.2 Zum Schutz vor Schattenwurf sind die WEA 4 und WEA 5 mit einer entsprechenden Abschalteneinrichtung auszurüsten. Die WEA 4 und WEA 5 sind so abzuschalten, dass Beeinträchtigungen maßgeblicher Immissionsorte durch Schattenwurf dieser WEA vollständig vermieden werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, § 202 BauGB)

4.1 Die Zufahrten zu den WEA und die Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nützbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist westlich des Weges von Beselin zum ehemaligen Schießplatz (Flurstück 126, Flur 1 der Gemarkung Beselin) auf einer Länge von 480 m eine Baumreihe aus Obstbäumen zu pflanzen. Dazu sind mind. 50 Hochstämme gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.3), Stammumfang 10-12 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

4.4 Des Weiteren ist südlich des Wanderweges von Beselin zur Kösterbeck (Flurstück 45, Flur 1 der Gemarkung Beselin) vom Ortsausgang 260 m in westl. Richtung eine Baumreihe aus Eichen zu pflanzen. Dazu sind mind. 20 Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

4.5 Auf den in der Ostwiese umgebenden Ausgleichsflächen mit der lfd. Nr. 1 (Flurstücke 109, 112, Flur 2 der Gemarkung Hohen Schwarfs) ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Die umgrenzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sie dürfen nicht gedüngt oder umgebrochen werden. Innerhalb der Ausgleichsflächen sind in unregelmäßigen Abständen 8 Gehbüschgruppen zu je 100 m<sup>2</sup> Fläche aus Sträuchern (150 cm Höhe, 2 x verpflanzt) und mind. 2 Heistern je Gehbüschgruppe (mind. 200 cm Höhe, 3 x verpflanzt) gemäß Pflanzliste (Pkt. 5.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

4.6 Entlang des Kavelstorf Landweges (lfd. Nr. 2, Flurstück 102, Flur 2 der Gemarkung Hohen Schwarfs) sind zur Ergänzung der lückigen Baumreihe aus Linden in gleichem Abstand 15 Winterlinden (Tilia cordata), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten, nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützten Biotope sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Errichtung der Windenergieanlagen sind die in der Planzeichnung dargestellten Abstände einzuhalten. Eine direkte Beeinträchtigung während der Baumaßnahmen ist auszuschließen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

5.2 Die lückige Baumreihe entlang des Kavelstorf Landweges ist dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Pflanzliste Bäume und Sträucher

<b>Bäume</b>	Apfel in Sorten
Malus spec.	
Pyrus spec.	
Prunus spec.	Pflaume/Mirabelle in Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

<b>Sträucher</b>	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Gew. Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gew. Liguster
Ligustrum vulgare	Gew. Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Feldrose
Rosa arvensis	Hundrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gew. Schneebal
Viburnum opulus	

### Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
Martin Hüfmann  
Dipl.-Ing.  
Lars Fricke  
Luisenweg 27 19106 Warnow  
Tel. 03841 89 15 27/29  
Fax 03841 89 75 99  
www.stadtrundplanung.de

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.4.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.5.2001 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Ost erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 25.06.01 beteiligt worden.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

3. Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes, in der Zeit vom 25.06.01 bis 20.07.01 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Warnow-Ost, frühzeitig beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.06.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 04.10.01 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 25.06.01 bis 20.07.01 während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Warnow-Ost nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.01 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Warnow-Ost bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.07.01 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand/Am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.12.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.12.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.12.01 gebilligt.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

9. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 20.03.02 Az.: VII 230e-52 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kessin, den 08.01.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

10. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.04.02 erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 02.05.02 bestätigt.

Kessin, den 17.04.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kessin, den 17.04.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

12. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 16.04.02 im Amtsblatt des Amtes Warnow-Ost bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschenden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.04.02 in Kraft getreten.

Kessin, den 17.04.02 (Siegel) Budzior, Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:10 000

SATZUNG DER GEMEINDE KESSIN

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"

über den

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für den "Windpark Hohen Schwarfs"