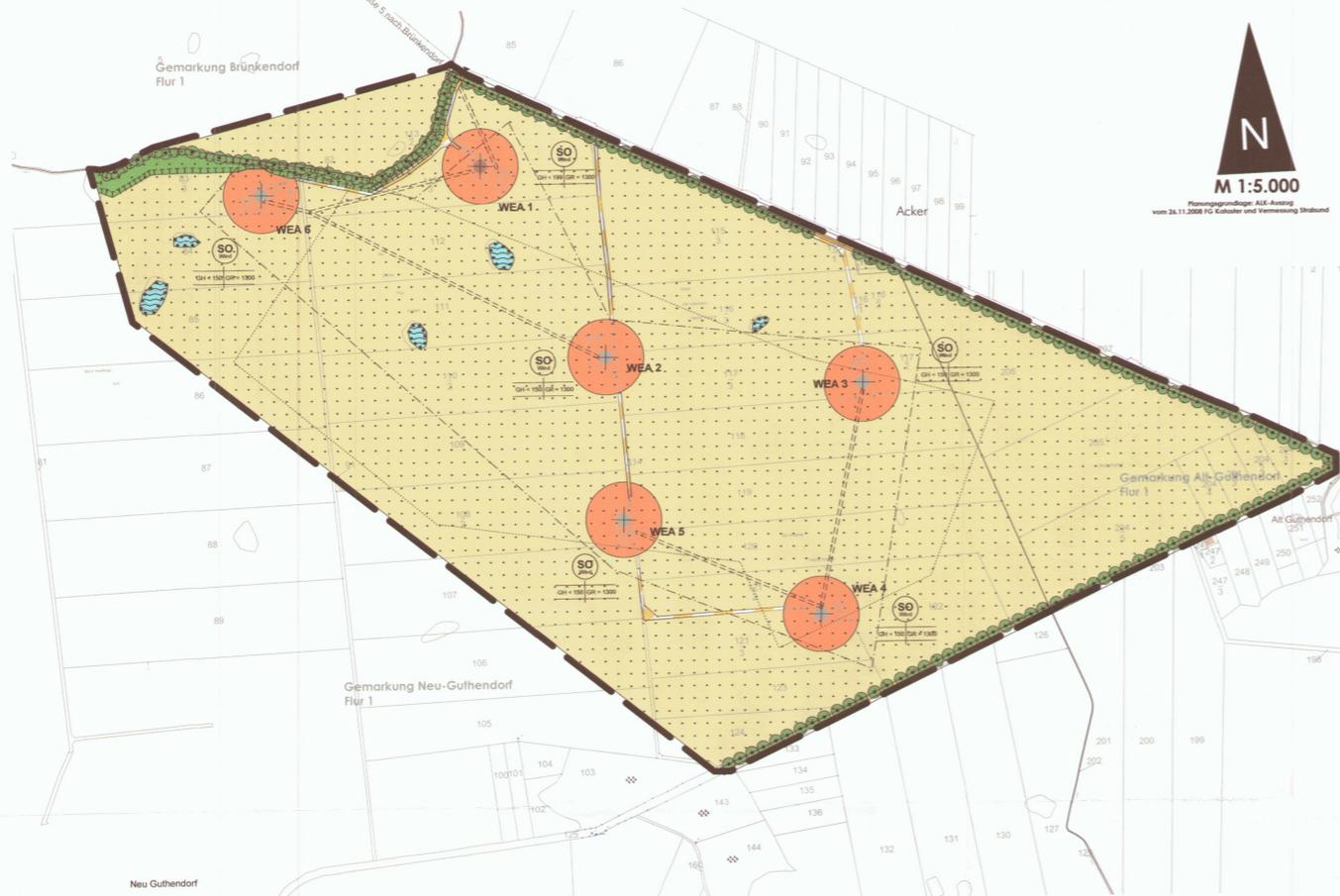


Bebauungsplan Nr. 7 für das Sondergebiet "Windpark Neu Guthendorf" (SO) in der Stadt Marlow



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		Rechtsgrundlagen
Planzeichen	Erklärung	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Sonstiges Sondergebiet für Windenergieanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Grundfläche (Fundamentfläche) mit max. Flächenangabe in qm	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
GR	Gesamthöhe der baulichen Anlage einschließlich Rotor in m	
GH max		
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPT-VERKEHRSLINIE	überörtliche Hauptverkehrsstraße	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung hier: Erschließung für die Landwirtschaft und die Windparkbetreiber	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Einfahrt		
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
SONSTIGE PLANZEICHEN	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Windenergieanlagen	
WEA 1	Nummer der vorhandenen Windenergieanlage	
	Grenze Windenergiegebiet laut F-Plan und Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	
	Anpassung Grenze Windenergiegebiet	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücknummer	

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Marlow wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 21.12.2006 1 3316.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B.-Planes am 03.12.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.000, 1:3.830 bzw. 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Stralsund, den 03.01.2009 FG Kataster und Vermessung i.d.B.
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 15.02.2006 gemäß § 1 Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 2. Plananzeige**
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 24.04.2006 beteiligt worden.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden laut § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 06.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat mittels ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung und in der öffentlichen Ratsitzung vom 19.03.2006 stattgefunden.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung vom 03.02.2008 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde in der Sitzung vom 13.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 6. Offenlegung**
Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht, wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.03.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 13.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden laut § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
 - 8. Behandlung von Anregungen**
Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen von Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplans wurden in der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2008 behandelt.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
- Im Sonstigen Sondergebiet für Windkraftanlagen (SO Wind) sind alle baulichen Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie dienen, zulässig.
 - Die Gesamthöhe (GH) - Nebenhöhe plus Rotordradius - neu zu errichtender Windkraftanlagen beträgt für die Anlagen 2-6 kleiner 150 m und für die Anlage 1 kleiner 199 m. Jeweiliger oberer Bezugspunkt ist die Spitze des senkrecht nach oben stehenden Rotorblattes.
 - Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen darf im jeweiligen Sondergebiet 1300 m² (GR= 1300 m²) nicht überschreiten.
 - Die neu zu errichtenden Windkraftanlagen sind innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen zu errichten, wobei das Vortreten der Rotorblätter über die Grenzen des Sondergebietes hinaus zulässig ist, sofern technische bzw. immissionsschutzrechtliche oder andere nachvollziehbar begründete Belange dies erfordern.
- NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 ABS. 1 SATZ 1 BAUNVO)**
- Neben der jeweiligen neu zu errichtenden Windkraftanlage darf entweder eine Transformatorstation oder eine Unterstation oder eine Übergabestation errichtet werden, sofern entsprechend vorhandene Nebenanlagen nicht weiter genutzt und vollständig zurückgebaut werden.
Folgende Grundflächen dürfen dabei nicht überschritten werden:
Transformatorstation: 20 qm
Unterstation: 20 qm
Übergabestation: 40 qm
- VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG UND ZUWEGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11)**
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist die Anlage bzw. Erweiterung von Wegen im erforderlichen Umfang für die verkehrliche Erschließung des Windparks zulässig. In Kreuzungsbereichen sind Aufweitungen vorzusehen. Der Neu- / Ausbau der Wege dient der Zufahrt zu den Windkraftanlagen. Eine Erweiterung der im Sondergebiet liegenden Montageflächen ist zulässig.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)**
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden mit dem Recht der Nutzung für die Betreiber der Windenergieanlagen, für die Bewirtschafter angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie zu Zwecken der Ver- und Entsorgung festgesetzt.
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 18 UND ABS. 6 BAUGB)**
- Im Sondergebiet Wind ist weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen möglich, soweit sie der Inanspruchnahme zum Zweck der Windenergienutzung nicht im Wege steht.

- UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE (§ 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB)**
- Für den Standort WEA 1 wird festgesetzt, dass eine Errichtung von WEA mit einer Gesamtbauhöhe von = 150 m bis < 199 m nur dann zulässig ist, wenn sich bis zum Zeitpunkt der Errichtung die von der Obersten Luftfahrtbehörde vorgegebenen Regelungen für Luftfahrtdienste dahingehend geändert haben, dass die Tages- und Nachtkenntzeichnung (Lichtstärke der Blinklichter auf dem Maschinenhaus) für WEA über 150 m Gesamtbauhöhe nicht über das Maß der gültigen Kennzeichnungspflicht (Stand Dezember 2006) für WEA < 150 m hinaus geht.
- ABSTANDSREGELUNG (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**
- Abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO MV wird unter Anwendung von § 86 Abs. 1 Punkt 6 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,25 H festgesetzt.
- GRÜNRÖNDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)**
- Vorhandene aus bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen resultierende Flächen sind zu erhalten.
- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)**
- Alle im Windpark vorhandenen Gehölze und Gewässer sind zu erhalten.
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSKOMPENSATION (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)**
- Maßnahme 1 beinhaltet den vollständigen Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen inklusive Fundament vor Durchführung des Vorhabens.
 - Maßnahme 2 umfasst die Aufforstung und freie Sukzession auf der im Flächenpool-Konzept des Landschaftsplanes der Stadt Marlow aufgeführten Maßnahme AF 02. Auf folgenden Teilflächen der Flur 1, Gemarkung Neu Guthendorf mit einer Gesamtgröße von 11,81 ha werden Gehölzinseln angelegt, die gemäß Hinweis zur Eingriffsregelung auf > 30 % der Fläche von Sukzessionsfläche umgeben sind.
Flurstück 131, A=49.669 m²
Flurstück 132, A=48.332 m²
Flurstück 134, A=5.187 m²
Flurstück 135, A=4.472 m²
Flurstück 136, A=5.187 m²
Flurstück 137, A=5.290 m²
Ziel ist die Anlage eines naturnahen Laubwaldkomplexes.

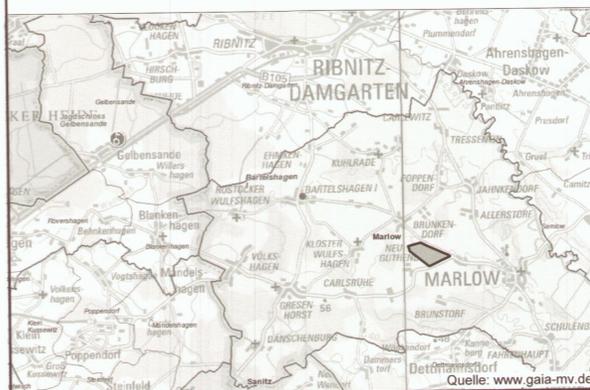
HINWEISE

- Bodenfunde**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. § 11 DschG M-V
- Kontamination**
- Werden im Zuge der Baumaßnahmen Kontaminationen festgestellt, die eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft oder Mensch darstellen, so ist umgehend und unaufgefordert das Umweltamt des Landkreises zu informieren.
- Äußere Merkmale der Bauwerke**
- Es sind nur Horizontalrotoren mit drei Flügeln zulässig.
 - Gittermasten sind nicht zulässig.
 - Die neu zu errichtenden Windkraftanlagen müssen hinsichtlich der Rotorblätter und Drehrichtung des Rotors ähnliche Merkmale aufweisen.
 - Für neu zu errichtende Windkraftanlagen dürfen lediglich gebrochene, nicht leuchtende bzw. reflektierende Farbtöne verwendet werden. Untergeordnete firmentypische Designfarben und Signen sind zulässig.
- Begründung**
- Der Schutz der im Bebauungsplan integrierten Gehölzbestände ist gemäß DIN 18920 zu gewährleisten.
 - Der durch den erforderlichen Aushub für die Fundamente anfallende Mutterboden ist zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme zur Aufschüttung der Fundamente wieder zu verwenden.
 - Die Kompensations- bzw. Begründungsmaßnahmen sind spätestens bis ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme innerhalb der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

9. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, inklusive Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung vom 03.02.2008 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde in der Sitzung vom 13.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
10. Offenlegung
Der Entwurf des Bebauungsplans, einschließlich der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht, wurde gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 30.03.2008 bis zum 16.06.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 13.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden laut § 4 (2) in Verbindung mit § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 07.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
12. Erneute Behandlung von Anregungen
Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen von Bürgern zum Entwurf des Bebauungsplans wurden in der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2008 behandelt.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
13. Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung vom 16.06.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16.06.08 gebilligt.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
14. Genehmigungsanzeige
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht wird durch die Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..... AZ..... erteilt.
Marlow, den 17.03.2009 Bürgermeister
15. Ausfertigung
Die Bebauungsplanung bestehend aus Planzeichnung und der Begründung inklusive Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.
Marlow, den 13.02.2009 Bürgermeister
16. Inkraftsetzungsvermerk
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.03.2009 in Marlow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.03.2009 in Kraft getreten.
Marlow, den 17.03.2009 Bürgermeister

B.-Plan Nr. 7

Sondergebiet "Windpark Neu Guthendorf"



AUFTRAGGEBER:	Stadt Marlow Markt 1 18337 Marlow	
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Fax.: 038203 - 7 33 99 3	
DATUM:	MABSTAB:	PLANUNGSSTAND:
18.10.2008	1:5.000	Satzung