

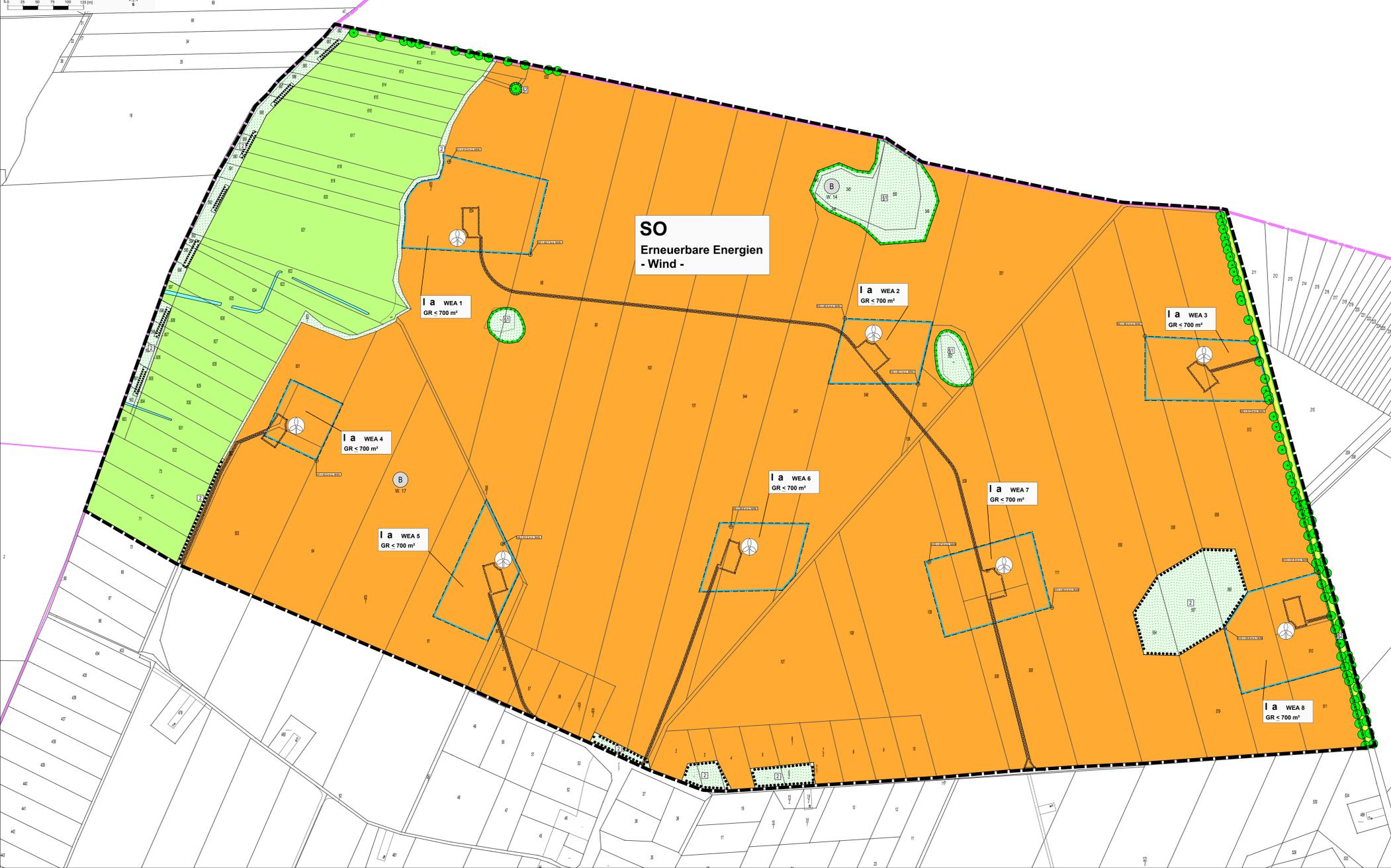
Gemeinde Uckerland - 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 12 BauGB sowie nach § 87 BbgVO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Uckerland vom 30.01.2025 folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uckerland „Windpark Wislickow II“ für ein Gebiet zwischen Jahreshof, Hohen Tutow und der Autobahn A 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 2.500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) hier: erneuerbare Energie - Wind -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)
GR < 700 m² Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)

Höhenbezugssystem (NHN) im DHHN2016 (§ 16 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

abweichende Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie

— öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünflächen - privat

— Feuchtbiotop

— Sukzessionsfläche

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

— Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

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

— Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

— Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

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

— geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

— geschütztes Biotop nach § 17 und § 18 BbgNatSchAG

— Bodendenkmal. (Stand: 24.01.2024)

— BD: W: 14: Wislickow Fundplatz 014: neuzzeitliche Wölfbücker

— BD: W: 17: Wislickow Fundplatz 016: jungsteinzeitliches Grab

Gesetzliche Grundlagen:

• **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I. S. 3634, (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

• **Bauutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerklärung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist

• **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542, das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

• **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. III, Nr. 3), S. ber. GVBl. II/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024

• **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2019 (GVBl. I/16, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

• **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10), S., ber. (Nr. 38)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. a.) können während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Uckerland, Lübbenow/Hauptstraße 25, 17337 Uckerland, eingesehen werden.

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 „erneuerbare Energie - Wind“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Wind dienen.

(2) **Zulässig sind in dem SO-Gebiet:**

- Windenergieanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- die zu den Windenergieanlagen und Solaranlagen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dazugehörigen Trafostationen und Übergabestationen bis zu je 25 Quadratmeter (m²) Grundfläche,
- die zu den Windenergieanlagen und Solaranlagen im Bebauungsplan Nr. 2 mit seinen Änderungen sowie in der Umgebung dazugehörigen Schaltstationen bis zu 25 m² Grundfläche,
- die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ in Form als Zufahrten und Aufstellplätze,
- die erforderlichen Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solaranlagen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionsysteme und Löschwasserbrunnen oder -zisternen)
- die Aufstellung von Solaranlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 2, 3, 7 und 8“; sowie die dafür erforderlichen Stromverteilerkästen,
- eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
- Zufahrten, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. § 87 BbgVO)

Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ unzulässig.

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 2, 3, 7 und 8“ die Erhöhung der im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grundflächen zulässig, wenn diese Maßnahmen der Errichtung von Solaranlagen dienen.

2.2 Höhe baulicher Nutzungen (§ 19 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- Innerhalb des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ sind Trafostationen, Schaltstationen und Übergabestationen bis 4,5 m Höhe zulässig, gemessen ab dem nächstliegenden Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt). Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
 - bei ebenerm Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei ansteigendem 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 der baulichen Anlage überdeckt wird,
 - 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 der baulichen Anlage überdeckt wird.
- Innerhalb des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ sind Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solaranlagen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionsysteme), bis 4,0 m Höhe zulässig, gemessen ab dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt). Bei der Ermittlung des Bezugspunktes gilt Text-Punkt 2.2 (1) bezogen auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Nebenanlagen überdeckt wird.
- Die baulichen Höhen der einzelnen Solaranlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 2, 3, 7 und 8“ dürfen max. 4,5 m Höhe über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Solaranlagen überdeckt wird.
 - bei ebenerm Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei ansteigendem 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 dem Solarfeld überdeckt wird,
 - 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 dem Solarfeld überdeckt wird.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Innerhalb des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ sind die Windenergieanlagen mit ihren Fest mit dem Grund und Boden verbundenen Teilen (Sprich: Turm und Gondel) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ sind die Übergabestationen, Schaltstationen, Trafostationen und Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solaranlagen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionsysteme und Löschwasserbrunnen oder -zisternen), innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um max. 100 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, landwirtschaftliche Fläche, Gewässer-, Grün- oder Straßenverkehrsfläche überdeckt wird.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind mehrere nebeneinanderstehende Photovoltaikanlagen ohne Abstandsfläche - als bauliche Anlagen - von über 50 m zulässig, wenn die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Flächen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind in ihrem Bestand als „Feuchtbiootope“ zu erhalten.

5. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- Die festgesetzten Grünflächen „Sukzessionsflächen“ sind zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften.
- Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als Obstbaum- aller regionaler Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die festgesetzten Flächen zur „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Arten zu ersetzen.

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. mit §§ 6 und 87 Abs. 2 BbgBO ist innerhalb der überbaubaren Flächen in dem Sondergebiet „erneuerbare Energie - Wind“ eine reduzierte Abstandsfläche von mindestens einem halben Rotordurchmesser - einschließlich der technischen Exzentrizität (= Abstand der Mittelachse oder des Abstandes der Symmetrieachsen zweier Formelteile) zulässig. Dieses entspricht der von den Rotoren überdeckte Fläche.

7. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)

- Die Aufstellung von Solaranlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 2, 3, 7 und 8“ ist erst dann zulässig, wenn die jeweilige Windenergieanlage innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche gebaut worden ist
- Innerhalb des Plangebietes des Sondergebietes „erneuerbare Energie - Wind“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabentätiger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat
- Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

- Alle Zufahrten, Aufstellplätze und Hauptwege sind als wassergebundene Decken herzustellen. Ausnahmen sind zulässig.
- Für die Außenansicht der Windenergieanlagen sind nicht glänzende bzw. reflektierende, helle, lichte Farbtöne (Remissionswerte zwischen 50 bis 99) zulässig.
- Die Rotoren der Windenergieanlagen sind ausschließlich als Horizontalachsenrotoren mit 3 Rotorblättern zulässig, mit einem Mindestbodenabstand von 50 m.

Verfasser:

PLANUNGskompetenz
STADT
Rangerstraße 1 23701 Euln
Tel.: 0451 / 83 03 991
Fax: 0451 / 83 03 993
eMail: service@planungskompetenz.de

PLANUNGskompetenz
LANDSCHAFT
Verderber Weg 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax: 0395 / 369 45 994
E-Mail: landes@planungskompetenz.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt „Amtsblatt Nr. 11/2022 der Gemeinde Uckerland“ am 27.10.2022.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 02.01.2024 bis zum 06.02.2024 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 02.01.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis einschließlich dem 23.05.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Uckerland unter <https://www.uckerland.de/gemeindeverwaltung/plane> veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.04.2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt „Amtsblatt Nr. 04/2024 der Gemeinde Uckerland“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Uckerland unter <https://www.uckerland.de/gemeindeverwaltung/plane> ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Uckerland, 25.02.2025 Siegel (gez. Matthias Schilling) - Bürgermeister -

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 28.01.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einseitig möglich.

Prendlaw, 21.02.2025 Siegel (gez. Frank Kopnick) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.01.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.01.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Uckerland, 25.02.2025 Siegel (gez. Matthias Schilling) - Bürgermeister -

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

Uckerland, 25.02.2025 Siegel (gez. Matthias Schilling) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Internetseite sowie 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 „Amtsblatt Nr. 01-02/2025 der Gemeinde Uckerland“ am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel dazu sind diese Dokumente ins Internet eingestellt unter der Adresse <https://www.uckerland.de/gemeindeverwaltung/plane/bebauungsplane> und dort zugänglich. 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 Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28.02.2025 in Kraft getreten.

Uckerland, 28.02.2025 Siegel (gez. Matthias Schilling) - Bürgermeister -

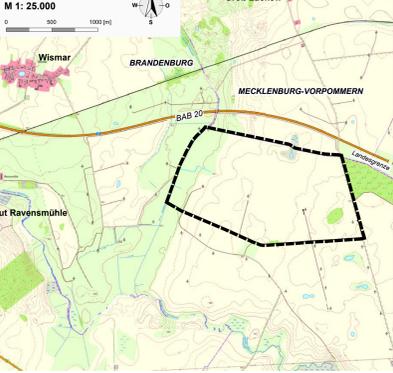
Aufenthaltsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uckerland übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Uckerland, Lübbenow/Hauptstraße 25, 17337 Uckerland, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtsplan

M 1: 25.000



Satzung der Gemeinde Uckerland

über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2

„Windpark Wislickow II“ für ein Gebiet zwischen Jahreshof, Hohen Tutow und der Autobahn A 20

Stand: 30. Januar 2025

