

Stand: 19. Oktober 2023

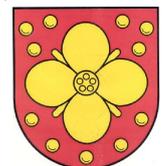
VERFAHREN NACH § 2, § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG

**ZUR 1. ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 2
DER GEMEINDE UCKERLAND**

„Windpark Wilsickow II“

für ein Gebiet zwischen Jahnkeshof, Hohen Tutow und der Autobahn A 20



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	8
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	10
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	10
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Brandenburg	13
2.4	Erschließung	15
2.5	Grünplanung	16
3	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	17
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	17
3.2	Durchführungsvertrag	17
4	Emissionen und Immissionen	18
4.1	Emissionen	18
4.2	Immissionen	18
5	Ver- und Entsorgung	19
5.1	Stromversorgung	19
5.2	Wasserver- und -entsorgung	19
5.3	Löschwasserversorgung	19
5.4	Müllentsorgung	19
5.5	Richtfunktrassen	19
6	Hinweise	20
6.1	Bodenschutz	20
6.2	Altlasten	20
6.3	Abfall	20
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	21
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
8	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB	22
9	Kosten für die Gemeinde	22
10	Städtebauliche Daten	23
10.1	Flächenbilanz	23
10.2	Bauliche Nutzung	23
11	Verfahrensvermerk	23

Anlage 1a+b: Grünordnungsplan (GOP) vom 19.10.2023 mit Bestandsplan vom 24.07.2023

Anlage 2: Umweltbericht mit Bilanzierung vom 19.10.2023

Anlage 3: Artenschutzbeitrag vom 19.10.2023

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Plan vom und Beschreibung vom ... *(wird später erstellt)*

Anlage 5: Durchführungsvertrag vom ... *(wird später erstellt)*

Anlage 6: Schallimmissionsprognose vom ... *(wird später erstellt)*

Anlage 7: Schattenwurfberechnung vom ... *(wird später erstellt)*

Anlage 8: Vertragsentwürfe nach § 11 BauGB zur Sicherung des Ausgleichs ... *(wird später erstellt)*



1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

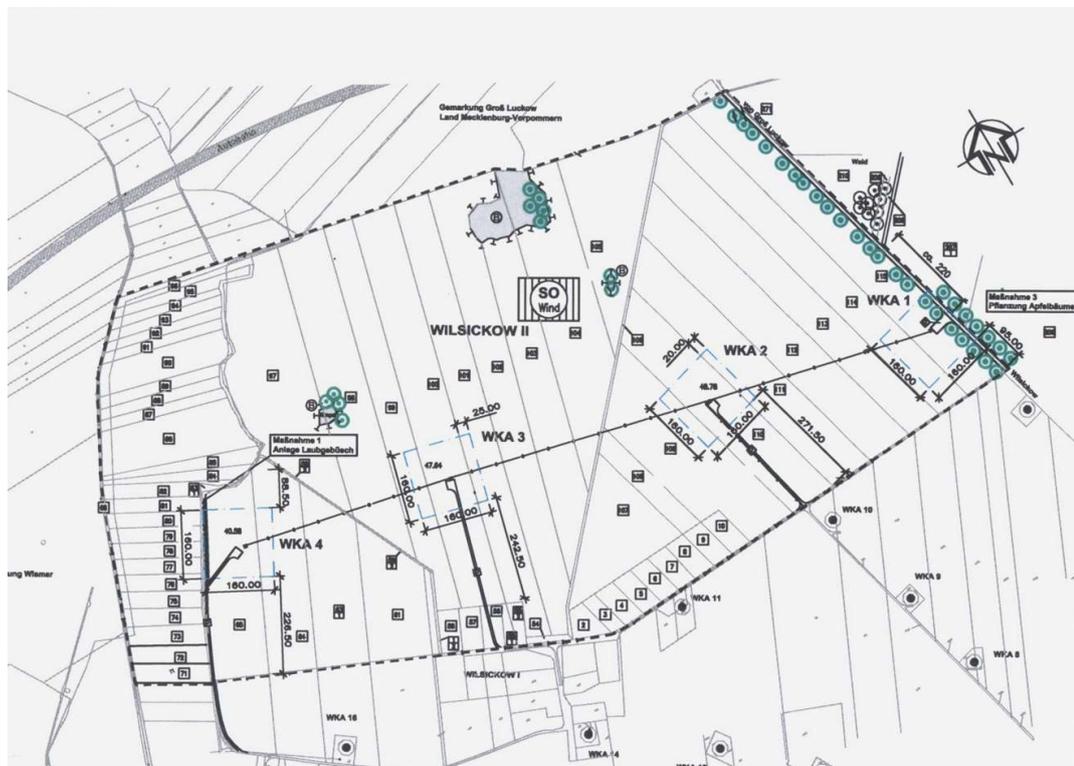
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzung für ein Repowering eines bestehenden Windparks. Dadurch sollen in der Gemeinde die Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien auch zukünftig vorangetrieben werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht ein Windpark, der auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 entstanden ist, der seit November 2004 gilt.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 2



Dieser begrenzt die Höhen der zulässigen Windenergieanlagen auf 196 m über Normalhöhennull bei einem maximalen Rotordurchmesser von 82 m. Somit konnten vier Anlagen - mit 2 MW und 100 m Nabenhöhe, d. h. 141 m Gesamthöhe - entstehen.

Nun ist ein Repowering dieser 4 Anlagen mit insgesamt 8 Windenergieanlagen geplant, die höher als 100 m sind. Da die bisher zulässigen Anlagen nicht mehr den aktuellen technischen Erfordernissen entspricht, beabsichtigt die Gemeinde die Streichung der Höhenbegrenzungen bei gleichzeitiger Anhebung der zulässigen Anzahl der Windenergieanlagen, um das Windeignungsgebiet nach dem Regionalplan Uckermark-Barnim optimal auszunutzen.

Um die g. Planungsziele umsetzen zu können, wird ein städtebauliches Planungserfordernis gesehen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Bisher stehen im Gemeindegebiet Uckerland Windenergieanlagen bis 141 m Höhe. Nun ist ein Repowering dieser 4 Anlagen mit insgesamt 8 Windenergieanlagen. Gemindert werden diese Eingriffe durch

- die Einhaltung von Abstandsfläche bis zu ca. 1.000 m zu allen Ortslagen und
- die Festsetzung von Farben bzw. Farbtönen der Anlagen, die matt wirken und somit die Weitsichtigkeit reduzieren.

Bei Nichteinhaltung der 5-fachen Rotorabstände in Hauptwindrichtung und der 3-fachen Rotorabstände in Nebenwindrichtung kann von vornherein mit negativen Auswirkungen auf die benachbarten Anlagen zu rechnen sein. Daher ist in den Fällen bereits auf Ebene der Bauleitplanung ein Turbulenzgutachten erforderlich, um die Umsetzbarkeit der Bauleitplanung zu prüfen.

Weiterhin werden im Planverfahren die erforderlichen Gutachten zum Schattenwurf und zu Lärmimmissionen erstellt, die die Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte nach der DIN 18005 und der TA-Lärm aufzeigen.

Durch die bauliche Höhe der Windenergieanlagen können geschützte Tierarten betroffen sein. Daher besteht die Notwendigkeit für folgende fachliche Untersuchungen:

- Brutvogelkartierung,
- Biotoptypenkartierung.

Diese Kartierungen wurden im Parallelverfahren erstellt.

Die Windenergieanlagen sollen sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden. Die notwendigen Abstände zu den geschlossenen Ortslagen sowie zu den Einzelhäusern im Außenbereich werden eingehalten.

Es werden innerhalb des Standortes teilversiegelte Stichwege zu den geplanten WEA errichtet. Damit es nicht zu Beeinträchtigungen durch Schall und Schattenwurf kommt, müssen entsprechende Betriebsmodie eingehalten werden.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten. Diese gelten vor allem der Einhaltung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Nach der Nutzungszeit der Anlagen müssen die Anlagen und die Wege wieder zurückgebaut werden, so dass die landwirtschaftliche Nutzung aller Flächenteile wieder möglich sein wird.

1.1.4 Alternativuntersuchung

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 02. März 2021 mit drei Urteilen den am 18. Oktober 2016 bekanntgemachten Regionalplan Uckermark-Barnim, Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ für unwirksam erklärt.

Derzeit liegt ein Entwurf 2023 des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim vor.

Nach dem Entwurf 2023 hat das Vorranggebiet Windenergienutzung (VR WEN) Wilsickow (jetzt Nr. 35) eine Größe von ca. 586 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes.

Bild 2: Auszug Entwurf Regionalplan 2023, Steckbrief VR WEN Wilsickow (Nr.35) Quelle: Umweltbericht für den Entwurf 2022 zum Integrierten Regionalplan der Region Uckermark-Barnim

Plankategorie	Vorranggebiet Windenergienutzung		
Standort	VR WEN Wilsickow	ca. 586 ha	Nr. 35
derzeitiger Zustand im Wirkraum	außerhalb des Siedlungsbereiches im ländlichen Raum; im umliegenden Außenbereich des FFH Mühlbach Beeke, derzeit als Intensivacker/Grünland und überwiegend als Standort für WEA genutzt		
relevante Umweltprobleme	technische Vorprägungen durch Autobahn, Eisenbahnlinie, Antennenmasten und errichtete WEA (auch in Nachbarregion MV)		
Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans	erhebliche Änderung der derzeitigen Flächennutzung und der technischen Vorbelastung ist nicht absehbar		
Gesamtbeurteilung bei Durchführung des Plans	voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die Planfestlegung zu erwarten		

Somit keine eine Überplanung dieser Fläche auch weiterhin erfolgen.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	27.10.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	02.01.2024 – 06.02.2024
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	02.01.2024 – 06.02.2024
	Auslegungsbeschluss		
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Aktuell gültig ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24]). In der Festlegungskarte 1 ist u. a. der Freiraumverbund dargestellt. Nach der Definition des LEP B-B umfasst der Freiraumverbund hochwertige Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen, die gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit entwickelt werden sollen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Freiraumverbundes.

Kulturlandschaften der Hauptstadtregion sollen als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und durch Kooperation zwischen Städten und Dörfern entwickelt werden. Anknüpfend an die regionalen Eigenarten und individuellen Stärken sollen Kulturlandschaften zu Handlungsräumen einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung werden. Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und Leitbilder zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden. Durch eine regionale Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements sollen Strategien und Entwicklungskonzepte für die kulturlandschaftlichen Handlungsräume erarbeitet und umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt in dem kulturlandschaftlichen Handlungsraum Uckerregion.

Derzeit gibt es für die Planungsregion Uckermark-Barnim keinen Integrierten Gesamtregionalplan. Stattdessen existiert ein als Satzung in Kraft getretener sachlicher Teilplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020). Aussagen zu den angrenzenden Ortschaften sind hier nicht zu finden. Die als Grundfunktionale Schwerpunkte ausgewiesenen Orte Fürstenwerder und Brüssow liegen über 20 km von dem Plangebiet entfernt. Das etwa 19 km entfernt liegende Prenzlau ist Mittelzentrum.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 02. März 2021 mit drei Urteilen den am 18. Oktober 2016 bekanntgemachten Regionalplan Uckermark-Barnim, Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ für unwirksam erklärt.

Derzeit liegt ein Entwurf 2023 des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim vor. Nach dem Entwurf 2023 hat das Vorranggebiet Windenergienutzung (VR WEN) Wilsickow (jetzt Nr. 35) eine Größe von ca. 586 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes.

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro BB 2000) stellt die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ dar. Übergeordnetes Ziel für den überwiegenden Bereich des Plangebietes ist die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung. Für den westlichen Teil des Plangebiets ist das übergeordnete Ziel der Erhalt des Dauergrünlandes.

Für das Landschaftsbild liegt eine Überarbeitung aus dem Jahre 2022 vor - Sachlicher Teilplan „Landschaftsbild“- , wonach das Plangebiet in einem Bereich mit einer sehr geringen Bedeutung für das Landschaftsbild und das Ziel somit in der Entwicklung liegt.

Der Entwurf des sachlichen Teilplans "Biotopverbund Brandenburg" – bestehend aus Text und einer Karte im Maßstab 1:300.000 – soll Bestandteil des künftigen Schutzgutes „Biologische Vielfalt“ werden, dass zugleich das Kapitel 3.1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ aus dem Landschaftsprogramm von 2001 ersetzen wird. Danach liegen Teilbereiche des Plangebiets innerhalb des Verbundsystems Klein- und Stillgewässer. Das Grünland im westlichen Bereich ist teilweise als Feuchtgrünland ausgewiesen.

1.2.2 Kommunale Planungen

Der Geltungsbereich des räumlichen und sachlichen Teil-Flächennutzungsplans „Windkraftnutzung“ der Gemeinde Uckerland, beschlossen am 26.04.2018, bezieht sich auf den nördlichen Teil des Gemeindegebiets. In diesem Flächennutzungsplan ist eine Sonderbaufläche „Konzentrationsfläche Windkraftnutzung“ nach § 1, Absatz 1, Ziffer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Ein damals nach den tierökologischen Abstandskriterien (TAK BB) gültiger Schutzbereich von 3.000 m um den damaligen Adlerhorst in dem nördlich angrenzenden Wäldchen (Wilsickower Tanger) ist mit übernommen worden.

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 wurde noch nicht angepasst, d. h. der Windpark Wilsickow I ist dargestellt, in dem Vorhabenbereich des B-Planes Wilsickow II ist noch kein Windpark vorgesehen.

Für das Plangebiet gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Windpark Wilsickow II“ (siehe Bild 1). Eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt zur Zeit, um hier die Standorte für einen Solarpark zu entwickeln, der der Windnutzung nachgeordnet ist.

1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Für das angrenzende FFH-Gebiet Mühlbach-Beeke wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele (LRT 3260, Bachneunauge, Fischotter, Mopsfledermaus) gesehen, da keine Schutzgebietsflächen in Anspruch genommen werden und Beeinträchtigungen von außen ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Untersuchungsraumes können sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. Brandenburgischem Naturschutzgesetz gesetzlich geschützte Biotope befinden. Diese werden im Rahmen der Kartierungen zum Grünordnungsplan erfasst und dargestellt.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 8. März 2021 (BGBl. I S. 540), schreibt für 6 bis weniger als 20 Windenergieanlagen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor. Nach § 50 Abs. 1 UVPG wird, wenn Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 6 Nummer 3 aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemeinde, und zwar nördlich von Jahnkeshof bzw. der Bundesstraße B 104, westlich von Ausbau Wilsickow, nordwestlich von Hohen Tutow, südlich der Autobahn A 20 und östlich von Strasburg.

Es grenzen im Norden, Westen und Süden an weitere Windparks an.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Im Plangebiet stehen bereits 4 Windenergieanlagen. Prägende Elemente im Plangebiet sind die drei Kleingewässer; zwei führen nur temporär Wasser, eines ist dauerhaft wasserführend. Die östliche Grenze des Plangebietes wird von einem Wassergraben gebildet. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine eingezäunte Aufforstungsfläche. Die Verbindungsstraße zwischen Wilsickow und Groß Luckow ist im südlichen Bereich des Plangebietes als Allee ausgebildet. Im nördlichen Bereich schließt östlich der Straße eine Waldfläche an, so dass hier nur auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe vorhanden ist, die teilweise eher Baumhecken-Charakter besitzt. Um die bestehenden Windkraftanlagen herum haben sich blütenreiche Ruderalfluren entwickelt und einzelne Sträucher angesiedelt.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich innerhalb einer überwiegend ackerbaulich genutzten Fläche der Windpark Wilsickow I. Auch auf dem westlich anschließenden Grünland und nördlich zwischen der Plangebietsgrenze und der Autobahn stehen weitere Windkraftträder.

Das Gelände selbst ist leicht moduliert, großflächige Bodenveränderungen sind nicht vorgesehen.

Bild 3: Foto aus Google Earth vom 03.08.2023 um 18 Uhr (gelbe Linie)



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen bereits Windenergieanlagen. Probleme mit der Statik gab es keine. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen. Im Übrigen wird vor der Aufstellung eines jeden Windenergieanlage die Tragfähigkeit des Bodens fachlich geprüft.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als „sonstiges Sondergebiet – Wind“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fest.

Gemäß der Zweckbestimmung der baulichen Nutzung dient das Gebiet der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie dienen. Der Begriff „*erneuerbare Energien*“, auch regenerative Energien, sind Energien aus Quellen, die im Rahmen des menschlichen Zeithorizonts praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern. Damit grenzen sie sich von fossilen Energiequellen ab, die sich erst über den Zeitraum von Millionen Jahren regenerieren. Erneuerbare Energiequellen gelten, neben höherer Energieeffizienz, als wichtigste Säule einer nachhaltigen Energiepolitik und der Energiewende. Zu ihnen zählen Bioenergie, Erdwärme, Wasserkraft, Meeresenergie, Sonnenenergie und Windenergie (vgl.: https://de.wikipedia.org/wiki/Erneuerbare_Energien am 07.02.2022 um 17 Uhr). Weiterhin wird im BauGB vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, der Begriff „*erneuerbare Energien*“ zwecks planerischer Absicherung der beschriebenen Energieformen verwendet (siehe bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Daher wird dieser Begriff hier weiterhin übernommen und die Nutzung auf die aus „*erneuerbaren Energien aus Wind*“ eingeschränkt.

Entsprechend wird die Fläche, auf denen Windenergieanlagen auch weiterhin aufgestellt werden sollen, weiter als „*Sonstiges Sondergebiet - – erneuerbare Energie – Wind* - gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzungen, werden Oberbegriffe gewählt, die lediglich die zielorientierte Nutzung dieses Gebiets zulassen. Dabei erfolgt die Festsetzung eines SO-Gebietes – *erneuerbare Energie – Wind* -. Gleichzeitig ermöglicht das Gebiet, dass die Infrastrukturen im Plangebiet für den Solar- und Windpark im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 genutzt werden können.

Zulässig sind in dem SO-Gebiet folgende Nutzungen, die für die Errichtung eines Windparks erforderlich sind, sowie die weitere landwirtschaftliche Nutzung der übrigen Flächen sichert:

1. Windenergieanlagen in dem SO-Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
2. die zu den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dazugehörigen Trafostationen bis zu je 25 Quadratmeter (m²) Grundfläche,
3. die zu den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dazugehörigen Übergabestation von 25 m² Grundfläche,
4. die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" in Form als Zufahrten,

5. die erforderlichen Stellplätze und Aufstellplätze mit ihren Zufahrten, die den Windparks dienen,
6. die erforderlichen Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionssysteme und Löschwasserbrunnen oder -zisternen),
7. die Aufstellung von Solarmodule innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 3, 4, 7 und 8“,
8. eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
9. Zufahrten, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Die Windenergieanlagen sollen – so weit wie es farblich geht – unauffällig bleiben. Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) würden diesem Ziel nicht entsprechen. Daher werden diese ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festsetzbare Grundfläche nach § 19 BauNVO ist die „*von der baulichen Anlage überdeckten Baugrundstücksfläche*“. Bei einer Windenergieanlage überdeckt der Turm die Fläche fest. Die Gondel und die Rotorblätter sind feste Bestandteile der Anlage, jedoch überdeckt sie nicht ständig eine Fläche. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vom 21.10.2004 – 4C 3.04 – BauR 2005, 498) ist bei der Grundfläche der Windenergieanlage die vom Rotor überstrichene Fläche nicht mitzurechnen, da diese keine bodenversiegelnde Wirkung hat. Relevant sind somit nur der Turm der Windenergieanlage und die Trafo- bzw. Übergabestationen.

Das genannte Urteil zieht das Fundament der Windenergieanlagen mit in die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ein, obwohl dieses nicht als „*bauliche Anlage*“ gilt. Auf Grund der Auslegung des Bundesverwaltungsgerichts der Grundfläche in Windparks wird diese Systematik ebenfalls angenommen. Daher erfolgt die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von max. 1.300 m² je überbaubarer Anlage. Diese Flächen sind ausreichend für die Aufstellung jeweils einer Windenergieanlage und deren Nebenanlagen; gegliedert nach zulässiger Höhe.

Für die unter den Rotoren gelegenen Flächen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 3, 4, 7 und 8“ die Aufstellung von Solarmodulen geplant. Damit soll die Nutzung der Fläche für eine optimale Stromausbeute aus regenerativer Energie erhöht werden. Da beide Energiearten die gleichen technischen Einspeiseanlagen können und so auch eine stabilere Stromeinspeisung gewährleistet werden kann, dient das Vorhaben gleichzeitig einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Allerdings sind Solarmodule in die Grundflächenzahl einzurechnen. Dazu ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächen zulässig, wenn diese Maßnahmen der Errichtung von Solarmodulen dienen.

Es erfolgt die Festsetzung einer Eingeschossigkeit.

Auf die Festsetzung einer Höhe der Windenergieanlagen wird bewusst verzichtet, obwohl ein Verzicht der Höhenfestsetzung der Systematik der BauNVO für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. § 30 Abs. 1 BauGB widerspricht, welche durch den § 21 Abs. 4 eine Höhe für höhere Anlagen einfordert, die eingeschossig und sehr hoch sind; wie z. B. Raiffeisentürme oder andere Industrieanlagen. Begründung: Nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, werden für die Länder verbindliche Flächenziele (Flächenbeitragswerte) definiert, die für den Ausbau der Windenergie an Land benötigt werden, um die Ausbauziele und Ausbaupfade des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325) geändert worden ist, zu erreichen. In dem g. Gesetz sind in § 4 die „anrechenbaren Flächen“ definiert. Hier heißt es untern § 4 Abs. 1: „*Flächen, die in Plänen ausgewiesen werden, die nach dem 1. Februar 2023 wirksam geworden sind und Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen enthalten, sind nicht anzurechnen.*“ Damit der geplante gepowerte Windpark in die Flächenbeitragswerte des Landes einfließen kann, wird folglich auf eine Höhenfestsetzung verzichtet.

Im Gegensatz zu den Windenergieanlagen werden die Höhe der Solarmodule auf 4,5 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) begrenzt. Der Bezugspunkt bezieht sich dabei auf die höchste Stelle im Gelände, die von dem Solarmodul überdeckt wird bei Berücksichtigung der Geländemodulation.

Es werden immer mehr technische Anlagen als Nebenanlagen erforderlich, die der Überwachung des Windparks und seiner Umgebung dienen, um die Tier- und Vogelwelt vor Schäden zu bewahren. Damit diese aufgestellt werden können, erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie Sonne/Solar - Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionssysteme), bis 40 m Höhe zulässig, gemessen ab dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig sind. Bei der Ermittlung des Bezugspunktes gilt Text-Punkt 2.1 (1) bezogen auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Gebäuden überdeckt wird.

Zudem sind innerhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie Wind - sind Trafostationen und Übergabestationen bis 4,5 m Höhe zulässig, gemessen ab dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt). Bei der Ermittlung des Bezugspunktes gilt ebenfalls der Text-Punkt 2.2 (1), bezogen auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Gebäuden überdeckt wird.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als bauliche Anlagen gelten die festen Bestandteile der Windenergieanlage, bestehend insb. aus Turm und Gondel. Alle baulichen Bestandteile müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Diese sind daher entsprechend groß festgesetzt.

Somit kann jede Anlage jederzeit gebaut werden. Ein Verdrängungswettbewerb soll somit unterbunden werden.

Allerdings zeigt sich häufig in der Projektplanung, dass Verschiebungen der Windenergieanlagenstandorte erforderlich werden. Um hier schnelle Neuplanungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung, dass 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 Flächen, Wasser- oder Grünfläche überdeckt wird.

Mit der Festsetzung werden zudem die gesetzlichen Ausnahmeregelungen vorbereitet, dass die Abstandsflächen zu bisher geschützten Nutzungen reduziert werden können. Damit wären entsprechende Standortverschiebungen möglich, wenn die gesetzlichen Vorgaben dafür bestehen.

Innerhalb des gesamten SO-Gebietes-Windpark sind die Trafostationen und die Übergabestation sowie sonstige Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionssysteme und Löschwasserbrunnen oder -zisternen), innerhalb und/oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit ist gewährleistet, dass eine bedarfsgerechte Aufstellung dieser Nebenanlagen im Plangebiet erfolgen kann.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 4) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Brandenburg

Ziel der Gemeinde ist es, die Weitsichtigkeit der Windenergieanlagen so weit wie möglich einzuschränken. Daher erfolgt die Festsetzung, dass für den Außenanstrich der Windenergieanlagen nicht glänzende bzw. reflektierende, helle, lichte Farbtöne (Remissionswerte von 50 bis 99) zulässig sind.

Um eine gebietsbezogene Versiegelungsform der Erschließungen zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass alle Zufahrten, Stellplätze und Aufstellplätze nur als wassergebundene Decken herzustellen sind.

Es dürfen nur Windenergieanlagen als Horizontalachsenrotoren mit 3 Rotorblättern aufgestellt werden, die einen Bodenabstand von 50 m nicht unterschreiten. Diese drehen ruhiger und harmonischer. Sie sichern eine harmonische Gesamterscheinung durch ein ausgewogenes Verhältnis vom Turm zum Windrad und sie haben somit einen geringeren optischen Wahrnehmungsgrad als andere Anlagentypen. Daher sind sie aus gemeindlicher Sicht gewollt.

Die Windenergieanlagen halten möglicherweise die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nicht ein; je nachdem wie sie im Rahmen der Projektplanung innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen platziert werden. Da die neuen Windenergieanlagen im gleichen Abstand zueinander verteilt werden sollen, ist die Einhaltung der Abstandsfläche nach der Landesbauordnung von Brandenburg (BbgBO) im Bereich des Plangebietes selbst nicht immer möglich.

Der § 87 Abs. 2 BbgBO heißt:

„Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschriften andere als die nach § 6 Absatz 5 vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen. Die Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlagen müssen so bestimmt sein, dass die nach § 6 zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange abgewogen werden können. Eine geringere Tiefe der Abstandsflächen darf insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines bestimmten Ortsteiles festgesetzt werden.“

Somit können Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Von dieser Sonderregelung wird hier Gebrauch gemacht, um eine gewisse Flexibilität in der Projektplanung zu sichern. Die Festsetzung ermöglicht, dass der Rotor somit bis an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden kann.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt westlich bzw. südlich der Autobahn A 20. Östlich des Plangebietes liegt die Anbindung zur A 20, deren Anschluss über die B 104 gegeben ist. Somit ist die Region an das regionale Verkehrsnetz sehr gut angebunden.

Das Plangebiet ist über die Straße Wilsickow-Groß Luckow erschlossen.

Die Flächen der SO-Gebiete setzen sich aus vielen Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammen. Die Erschließung eines jeden einzelnen Windenergiestandortes erfordert häufig die Überfahung dritter Grundstücke. Auch sind der Eigentümer der Windenergieanlagen und der Grundstücksbesitzer nicht immer identisch. Um die Erschließung in jedem Fall durchsetzen zu können (also Zufahrt und Verlegung der Stromkabel), ist die Eintragung der Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte zugunsten der Betreiber der Windenergieanlagen erforderlich. Somit ist das Plangebiet ausreichend erschlossen.

Die Erschließung der Flächen über die wassergebundenen Wege oder Schotterwege ist so auszubauen, dass die angrenzenden Ackerflächen und die Windenergieanlagen mit ihren Nebenanlagen mit Erweiterung darüber angefahren werden können.

Das Betreiben des Windparks selbst erfordert nur das unregelmäßige Anfahren durch Kontrollpersonen oder durch Reparaturfirmen. Die Verkehrsmenge ist daher geringfügig und verkehrstechnisch kaum relevant.

2.4.2 Stellplätze

Die Stellplätze für den Eigenbedarf der Windenergieanlagen können im Plangebiet erbracht werden.

2.4.3 Parkplätze

Das Plangebiet wird ein Sondergebiet. Daher er ist hierfür kein gesonderter Parkplatznachweis erforderlich.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich drei Flächen, die temporär unter Wasser stehen. Hier haben sich zwischenzeitlich hochwertige Grünstrukturen entwickelt. Daher werden diese Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Feuchtbiotop*“ festgesetzt. Zusätzlich erfolgt die Sicherung der wasserbestandenen Fläche als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“.

Mit Gehölzen bewachsene kleiner Flächen befinden sich im Westen und Süden. Deren Struktur wird zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Sukzessionsfläche*“ gesichert. Zusätzlich erfolgt eine zeichnerische Festsetzung zur Sicherung der Gehölzstrukturen.

Parallel der östlichen Gebietsgrenze verläuft eine Baumreihe, die Teil einer Allee ist, die in ihrem Bestand gesichert wird. Zudem erfolgt hier die Festsetzung von ergänzenden Anpflanzungen.

Parallel der westlichen Gebietsgrenze verläuft eine ökologisch hochwertige Hecke. Diese wird ebenfalls in Ihrem Bestand gesichert. Zusätzlich erfolgt die Sicherung der Umgebung über eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „*Gehölzstreifen*“. Dadurch soll der Bewirtschaftungsdruck von der Fläche genommen werden.

Im südöstlichen Bereich hat sich eine Waldfläche entwickelt. Auch diese bleibt in ihrem Bestand gesichert.

Ein ca. 200 m breiter Streifen an der westlichen Gebietsgrenze bleibt weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft gesichert.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Siehe Anlage 1 und 2.

3 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Bei der Planung handelt es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe Anlage xx) benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Uckerland und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Windparks, bestehend aus 8 Windenergieanlage, von denen die „WEA 1, 3, 4, 7 und 8“ durch Solarmodule im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt werden können. Nur diese Standorte grenzen direkt an den in der 2. Änderung geplanten Solarpark. Somit soll ein schlüssige Wind- und Solarparkkonzept an nur einem Standort umgesetzt werden, um die Stromgewinnung auf einer geringeren Fläche zu optimieren.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

- den Zeitraum der Umsetzung des Projektes,
- die Umsetzung und Sicherung des Ausgleiches im Plangebiet
- die Bewirtschaftungszeiten für Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen,
- Wiederherstellungsmaßnahmen der angrenzenden Erschließungen,
- die Versickerungsform des Regenwassers.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Uckerland bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB).

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Für die Baugenehmigung werden im folgenden Verfahren folgende Emissionen prognostiziert:

a) Emissionen auf die angrenzenden Nutzungen

Für das Plangebiet wird ein Lärmgutachten erstellt. Das Ergebnis wird Bestandteil der Begründung.

b) Schattenwurf

Für das Plangebiet wird ein entsprechendes Gutachten erstellt. Das Ergebnis wird Bestandteil der Begründung.

c) Turbulenzen

(Hinweis: Nur erforderlich bei Nichteinhaltung der 5-fachen Rotorabstände in Hauptwindrichtung und der 3-fachen Rotorabstände in Nebenwindrichtung zu den in der Umgebung und im Plangebiet vorhandenen und geplanten Windenergieanlagen). Für das Plangebiet wird ein Turbulenzgutachten erstellt. Das Ergebnis wird Bestandteil der Begründung.

4.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet dient nicht dem ständigen Wohnen oder Arbeiten von Menschen. Daher erfordert die geplante Nutzung keinen separaten Schutzanspruch.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch den örtlichen Nahversorger vorgenommen.

5.2 Wasserver- und –entsorgung

Für den Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung ist eine eigene Regenwasserbeseitigung nicht vorgesehen.

Bei dem anfallenden Niederschlagswasser handelt es sich um gering belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102. Hier ist eine Einleitung in Oberflächengewässer grundsätzlich ohne Behandlung möglich.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Uckerland wird durch die "*Freiwilligen Feuerwehren Uckerland*" gewährleistet.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch das örtliche Entsorgungsunternehmen.

5.5 Richtfunktrassen

Richtfunkstrecken kreuzen das Plangebiet nicht.

6 HINWEISE

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“.

6.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 07.02.2022) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

6.3 Abfall

Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln –“, (Stand 2003).

Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für die Grundstücke ist nach § 24 BauGB nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Siehe Anlage 2

9 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

10.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sonstige Sondergebiet	1.542.430 m ²
Grünfläche	60.456 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	261.757 m ²
Wasserfläche	10.457 m ²
Verkehrsfläche	9.220 m ²
Gesamt	1.88.4310 m² (188,4 ha)

10.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Gemeinde nicht.

11 VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Uckerland hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Gemeinde Uckerland,

(Matthias Schilling)
Bürgermeister

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 trat am in Kraft. Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Heike Schulz-Rusnak

Dipl.-Ing. (FH)

