

# Gemeinde Uckerland

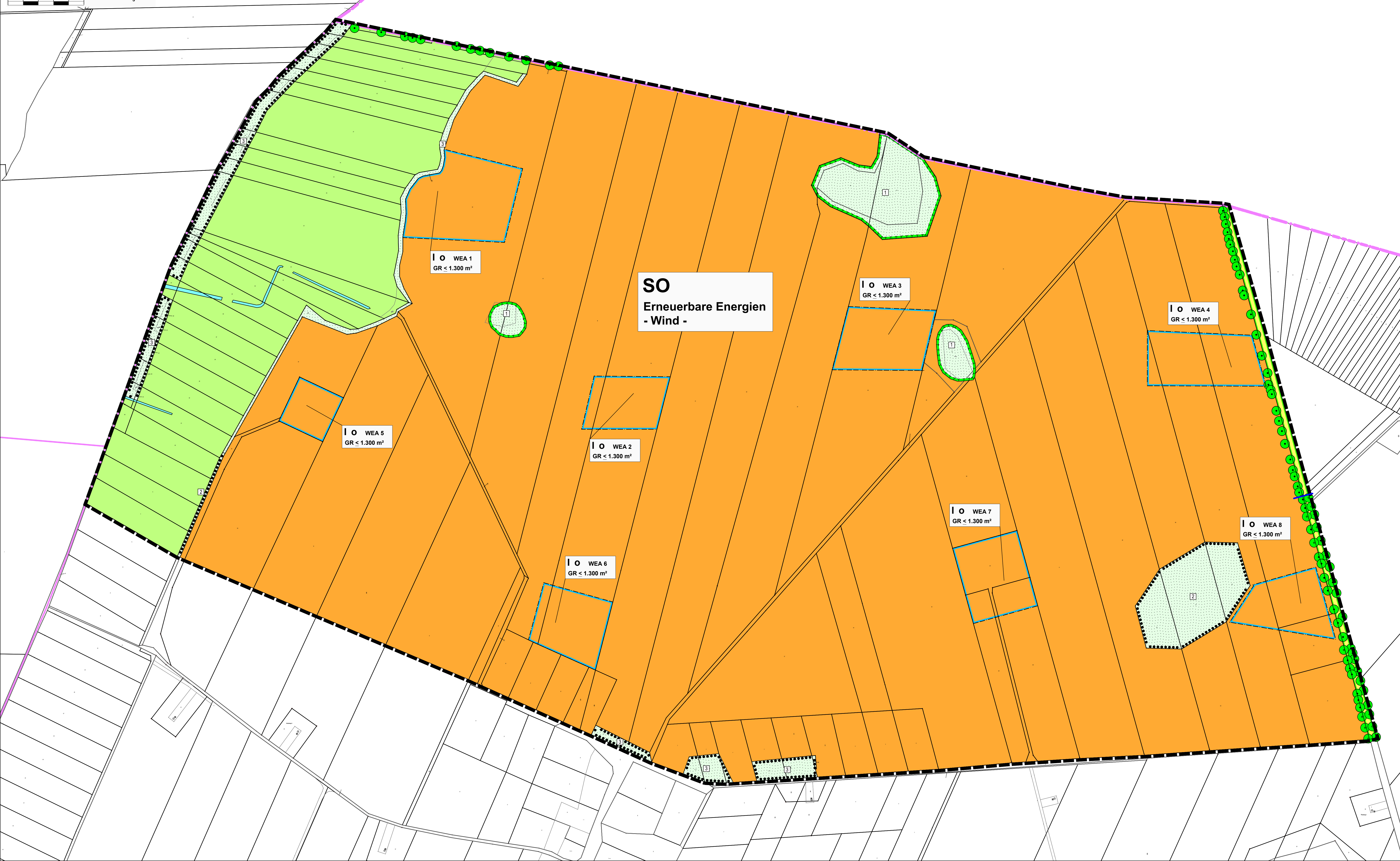
## - 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 -

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 12 BauGB sowie nach § 87 BbgBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Uckerland vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Uckerland „Windpark Wilsickow II“ für ein Gebiet zwischen Jahreshof, Höhen 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)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)  
- SO: Sonstiges Sondergebiet - Windpark - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
hier: erneuerbare Energien - Wind -

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)  
GR < 1.300 m² Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)  
| Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß

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

**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
- Straßenbegrenzungslinie  
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
- Grünflächen - privat  
- Feuchtbiotop  
- Gehölzfläche  
- Sukzessionsfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**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: Bäume  
- Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**  
- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen  
- Flurstücksbezeichnung

### 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 in dem SO-Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- die zu den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dazugehörigen Trafostationen bis zu je 25 Quadratmeter (m²) Grundfläche,
- die zu den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dazugehörigen Überbestationen von 25 m² Grundfläche,
- die im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ in Form als Zufahrten,
- die erforderlichen Stellplätze und Aufstellplätze mit ihren Zufahrten, die dem Windpark dienen,
- die erforderlichen Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionsysteme und Löschwasserbrunnen oder -zisternen),
- die Aufstellung von Solarmodulen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 3, 4, 7 und 8“,
- eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
- Zufahrten, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

1.2 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 87 BbgBO)

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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 3, 4, 7 und 8“ die Erhöhung der im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Grundflächen zulässig, wenn diese Maßnahmen der Errichtung von Solarmodulen dienen.

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

- Innhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie - Wind - sind Trafostationen und Überbestationen bis 4,5 m Höhe zulässig, gemessen ab dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt). Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Gebäuden überdeckt wird. Bezugspunkt ist:
  - bei ebennem 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 den Rotorblättern 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 den Rotorblättern überdeckt wird.

(2) Innhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie - Wind - sind Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen 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 Gebäuden überdeckt wird.

(3) Die baulichen Höhen der einzelnen Photovoltaikanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Nummern „WEA 1, 3, 4, 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 dem Solarmodul überdeckt wird.

- Bezugspunkt ist:
- bei ebennem 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 Solarmodul 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 Solarmodul 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)

(1) Innhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie - Wind - sind die Trafostationen und die Windenergieanlagen mit ihren fest mit dem Grund und Boden verbundenen Teilen (sprich: Turm und Gondel) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Innhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie - Wind - sind die Überbestationen und Nebenanlagen, die den Windenergieanlagen und Solarmodulen im Bebauungsplan Nr. 2 und seinen Änderungen dienen, (wie z. B. Antikollisionsysteme und Löschwasserbrunnen oder -zisternen), innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Innhalb 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, Flächen für die Landwirtschaft, Wasser- oder Grünfläche überdeckt wird.

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 b BauGB)

- Die festgesetzten Grünflächen „Sukzessionsflächen“ sind zu einer Hochstaudenflur zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften.
- Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als Obstbäume alter 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. m. §§ 6 und 87 Abs. 2 BbgBO ist innerhalb der überbaubaren Flächen in dem Sondergebiet erneuerbare Energie - Wind - eine reduzierte Abstandsfläche (= Abstand der Mittelpunkte oder den Abstand der Symmetrieachsen zweier Formelemente) zulässig. Dieses entspricht der von den Rotoren überdeckten Fläche.

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

- Innhalb des Sondergebietes erneuerbare Energie - Wind - sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenlänger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für die SO-Gebiete sind zulässig.

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

- Alle Zufahrten, Aufstellplätze und Hauptwege sind als wassergebundene Decken herzustellen.
- Für die Außenansicht der Windenergieanlagen sind nicht glänzende bzw. reflektierende, helle, leichte Farböne (Reflexionswerte zwischen 50 bis 99) zulässig.
- Für die Rotoren der Windenergieanlagen sind ausschließlich als Horizontalachsenrotoren mit 3 Rotorblättern zulässig, die einen Bodenabstand von 50 m nicht unterschreiten.

### Verfahrensvermerk

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2022.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt „Amtsblatt für die Gemeinde Uckerland“ am xx.xx.xxxx.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 02.01.2024 bis zum 02.02.2024 durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.01.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt „Amtsblatt für die Gemeinde Uckerland“ am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung zusätzlich unter <https://www.uckerland.de/bauamtliche/planungen/index.php> ins Internet eingestellt.

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

Uckerland, Siegel (Matthias Schilling) - Bürgermeister -

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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 eindeutig möglich.

Frenzau, xx.xx.xxxx Siegel (Frank Knopka) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

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

Uckerland, Siegel (Matthias Schilling) - Bürgermeister -

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

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 für die Gemeinde Uckerland“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erheblichkeitsansprüche geltend zu machen und das Entschieden dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Kommunalverfassung - KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Uckerland, Siegel (Matthias Schilling) - Bürgermeister -

### Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Bauutzungsverordnung (BauUV)** vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), 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 - Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.1/13, Nr. 3), S. ber. GVBl.1/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2019 (GVBl.1/19, Nr. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.1/21, Nr. 5)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl.1/04, Nr. 06), S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.1/19, Nr. 15)

### Hinweis:

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

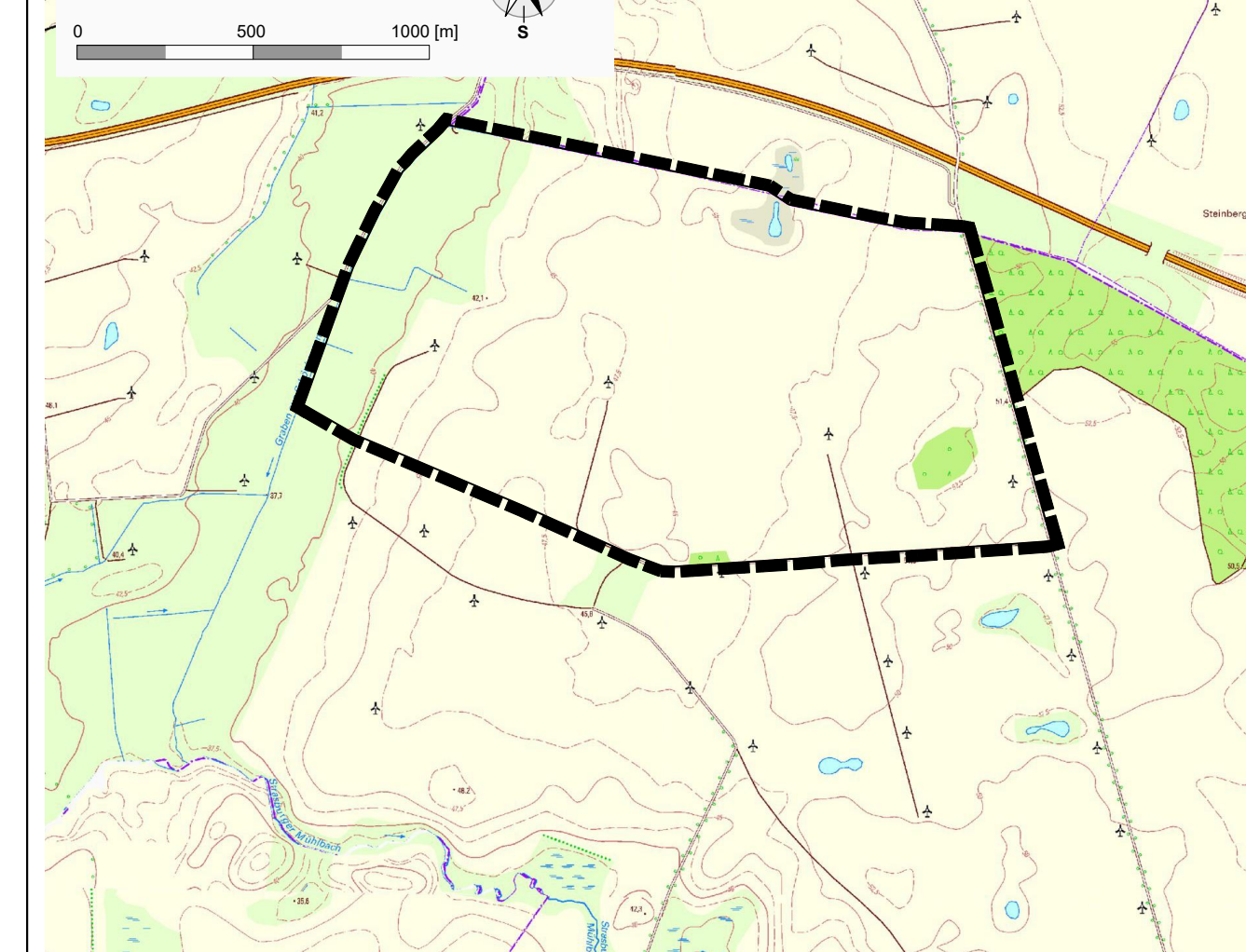
Verfasser:

PLANUNGskompetenz  
STADT  
Rangierstraße 1, 23101 Eutin  
Tel.: 04521 / 63 03 991  
Fax: 04521 / 63 04 994  
E-Mail: [bernd@planungskompetenz.de](mailto:bernd@planungskompetenz.de)

Verfasserin:  
PLANUNGskompetenz  
Rangierstraße 1, 17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 / 369 45 920  
Fax: 0395 / 369 45 994  
E-Mail: [bernd@planungskompetenz.de](mailto:bernd@planungskompetenz.de)

### Übersichtplan

M 1: 20.000



### Vorentwurf über die Satzung der Gemeinde Uckerland über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2

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

Stand: 19. Oktober 2023  
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

