Gemeinde Uckerland
Bebauungsplan "Windeignungsgebiet Bandelow - Lübbenow"; Teil 1: Bandelow

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB - vom 23.09.2004) sowie nach § 81 der Brandenburgischen Bauordnung (vom 13.04.2012) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.04.2019 folgende Satzung der Gemeinde Uckerland über den Bebauungsplan "Windeignungsgebiet Bandelow - Lübbenow", Teil 1: bestehend aus dem Teil 1: der Fläche zwischen Bandelow, Steinfurth und Jagow bzw. beidseitig der Landesstraße L 258 (Teilbereich 1) und den östlich der L 258 gelegenen Sees in Bandelow (Teilbereich 2); bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 Nr. 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Windpark — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Windpark -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GR ≤ 665 m² — maximale Grundfläche je Windeengeranlage als bauliche Anlage in Quadratmeter (m²)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

+ 180,00 — Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ufermandstreifen

Ruderstellflächen

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

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

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

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

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

Erhaltung von Hecken/Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Betreiber der Windeenergieanlagen, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 Nr. 21 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorgesehlagener Standort der Windeenergieanlagen mit Nummerierung

Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen

Areale, in denen Bodendenkmale begründet zu vermuten sind

III. Nachrichtliche Mitteilungen

anbaufreie Zone zur Landes- und Kreisstraße (§ 24 BbgStrG)

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

§ — Geschützte Biotope (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG)

Bodendenkmale (§ 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 und 2 BbgDSchG)

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSchG)

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 27)], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14])
- **Brandenburgische Straßengesetz** (BbgStrG) vom 28.07.2009 (GVBl. I S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])
- **Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09])

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 - Windpark 1 und 2 - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Wind dienen.

(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:
1. Windeengeranlagen in den SO-1-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
2. Nebenanlagen von Windeengeranlagen in den SO-2-Gebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
3. in den SO-1- und 2-Gebieten jeweils eine zur Windeengeranlage dazugehörige Transformatorstation bis zu je 20 Quadratmeter (m²) Grundfläche,
4. in den SO-1-Gebieten insgesamt 4 Übergabestationen von je 25 m² Grundfläche, die dem Netzbetreiber dienen,
5. in den SO-1- und 2-Gebieten ausschließlich die im *"Teil A: Planzeichnung"* festgesetzten *"Geh-, Fahr- und Leitungsrechte"* in Form als Zufahrten,
6. in den SO-1- und 2-Gebieten die erforderlichen Stellplätze und Aufstellplätze, die dem Windpark dienen,
7. eine landwirtschaftliche Nutzung außerhalb der zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
8. Zufahrten, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

1.2 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 81 BbgBO)
Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Nutzungen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Innerhalb der SO-Gebiete sind Windeengeranlagen von 190 bis maximal 230 m Höhe über den festgesetzten festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig.
Die Höhe wird bemessen ab/ auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überstrichen wird.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände der nächstlegende festgesetzte Bezugspunkt,
b) bei ansteigendem Gelände der nächstlegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstlegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überstrich wird,
c) bei abfallenden Gelände der nächstlegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstlegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überstrich wird.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes sind Trafostationen und eine Übergabestation bis zu 25 m² Grundfläche bis 4 m Höhe und bis zu 25 m² Grundfläche bis zu 10 m Höhe zulässig.
Gemessen wird ab festgelegtem festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Bei der Ermittlung des Bezugspunktes gilt Text-Punkt 2.1(1).

3. **Überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **Überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 23 BauNVO)

(1) In den SO-Gebieten-1-Windpark sind die Trafostationen und die Windeengeranlagen mit ihren feet mit den Grund und Boden verbundenen Teilen (sprich: Turm und Gondel) sowie ihren Rotor nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) In den SO-Gebieten-2-Windpark der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die bauliche Überdeckung durch Rotorblätter zulässig, die Bestandteil des Turms einer Windeengeranlagen sind.

(3) Innerhalb des gesamten SO-Gebietes-Windpark sind die Übergabestationen innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) In den SO-Gebieten-Windpark ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise um max. 60 m zulässig, wenn
- es sich ausschließlich um Rotorblätter handelt, die Bestandteil des Turms der Windeengeranlagen sind,
und
- dabei eine im Teil A: festgesetzte SO-Fläche, landwirtschaftlichen Fläche, Gewässer-, Grün- oder Straßenverkehrsfläche (Ziel/sich/ wird).

4. **Vom Baurahmungsrecht abweichende Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist i. V. mit §§ 6 und 81 Abs. 2 BbgBO innerhalb der überbaubaren Flächen "GR ≤ 665 m²" eine reduzierte Abstandsfläche von maximal einem halben Rotorblattmesser zulässig. Dieses entspricht die vom Rotoren überstrichene Fläche.

5. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

(1) Für die Außenanstriche der Windeengeranlagen sind nicht glänzende bzw. reflektierende Farbtöne in grau, braun oder grün (Pantonsonsweite zwischen 10 bis 90) zulässig.

(2) Alle im *"Teil A: Planzeichnung"* festgesetzten "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" sind als Zufahrten in Form von wasserpunktuierten Decken herzustellen. Dieses gilt auch für die Stellplätze und Aufstellplätze.

(3) Die Rennen der Windeengeranlagen sind ausschließlich als Horizontalsechsrennbren mit 3 Rotorblättern zulässig.

Verfasser:

Gesellschaft für Landschaftsentwicklung GLEST
Alt Stralsunder Straße 1, 17033 Grüne
Tel.: 0395/1 83 93 990
Fax: 0395/1 83 93 991
glest@planung-kompass.de

Gesellschaft für Landschaftsentwicklung GLEST
Hauptstraße 54, 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/ 3949 48 9200
Fax: 0395/ 3949 48 9201
E-Mail: neubrandenburg@planung-kompass.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Uckerland vom 28.06.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Amtsblatt für die Gemeinde Uckerland" am 18.12.2012.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.08.2014 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 22.01.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung Uckerland hat am 28.04.2016 und am 18.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes, Teil 1, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.2016 bis zum 29.08.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.04.2018 und am 19.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 19.11.2018 bis zum 21.12.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.10.2018 durch Aushang und Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Uckerland Ausgabe 11/2018 vom 15.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uckerland, 01.10.2019 (Siegel) (Matthias Schilling) - Der Bürgermeister -

8. Die verwendete Planunterlage vom 08.04.2019 entspricht den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Prenzlau, 09.04.2019 (Siegel) (Fabre Kolopka) - Öffentl. best. Verm.-ing.-

9. Die Gemeindevertretung Uckerland hat die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 11.04.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung Uckerland hat den Bebauungsplan, Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.04.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Uckerland, 01.10.2019 (Siegel) (Matthias Schilling) - Der Bürgermeister -

11. Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.04.2019 übereinstimmen. Die Satzung zum Bebauungsplan, Teil 1 wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

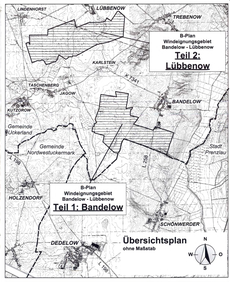
Uckerland, 01.10.2019 (Siegel) (Matthias Schilling) - Der Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes, Teil 1, durch die Gemeindevertretung Uckerland und die Satzung zum Bebauungsplan sowie die ordnungsgemäßen Bekanntmachung des Deutschlandweit, der Dienststelle von allen zuständigen, eingesehen werden kann und die über Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.10.2019 durch Aushang und am 04.10.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Uckerland Ausgabe 10/2019 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 3 Abs. 4 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 04.10.2019 Kraft getreten.

Uckerland, 04.10.2019 (Siegel) (Matthias Schilling) - Der Bürgermeister -



Satzung der Gemeinde Uckerland über den Bebauungsplan "Windeignungsgebiet Bandelow - Lübbenow" Teil 1: Bandelow

bestehend aus
dem Teil 1: der Fläche zwischen Bandelow, Steinfurth und Jagow bzw. beidseitig der Landesstraße L 258