

Stand: 30. September 2025

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

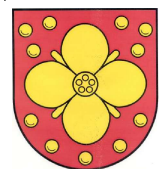
## **VORENTWURF DER BEGRÜNDUNG**

### **1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

**„WINDEIGNUNGSGEBIET BANDELOW – LÜBBENOW,**

**TEIL 1: BANDELOW“ DER GEMEINDE UCKERLAND**

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



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Entwurfsbegründung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	9
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
<b>2.</b>	<b>Begründung der Planung</b> .....	<b>11</b>
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen .....	11
2.2	Erschließung .....	12
2.3	Grünplanung.....	12
<b>3.</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>13</b>
5.1	Bodenschutz/Abfallecht .....	13
5.2	Altlasten .....	14
5.3	Archäologie .....	14
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>17</b>
7.1	Flächenbilanz .....	17
7.2	Bauliche Nutzung .....	17
<b>8.</b>	<b>Kosten für die Gemeinde</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b> .....	<b>18</b>

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



Seite 2 von 18

**Plan:** B-Plan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“, 1. Änderung der Gemeinde Uckerland

**Verfahren:** nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Stand:** 30.09.2025

# 1. ENTWURFSBEGRÜNDUNG

## 1.1 Planungsabsicht

### 1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist die bestmögliche Nutzung des rechtskräftig ausgewiesenen Vorranggebietes für die Errichtung von Windkraftanlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie. Dazu ist die Streichung der textlichen Festsetzung 2.1 zur „Höhe baulicher Nutzungen“ erforderlich, da Höhenbegrenzungen für Windenergieanlagen in Bebauungsplänen nach dem heute geltenden Planungsrecht nicht mehr im Einklang stehen mit aktuell geltenden § 2 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023 vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist). Auch werden die planerischen Voraussetzungen dafür gesetzt, dass die geplanten Windenergieanlagen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen flexibler bewegen können.

### 1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Seit dem 21.10.2019 gilt der Bebauungsplan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“. Dieser setzt den Bereich, der gemäß dem „Regionalplan Uckermark-Barnim, Sachlicher Teilregionalplan - Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ vom 11.04./18.10.2016 als „Eignungsgebiet Windenergienutzung“ gilt, als „Sonstiges Sondergebiet – Windpark –“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach ist hier die Errichtung von Windenergieanlagen nach § 30 Baugesetzbauch (BauGB) zulässig.

Die verbleibenden Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB), Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Gewässerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

*Bild 1: Auszug B-Plan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“*



Auf dieser Grundlage kann bereits ein Windpark entwickelt werden.

Bild 2: Auszug aus Google, gefunden am 26.06.2026 um 15 Uhr



Aus dem Bild 2 ist erkennbar, dass die ersten Anlagen im Gemeindegebiet in Bau sind. Südlich davon stehen bereits Windenergieanlagen.

In § 16 Abs. 3 BauNVO heißt es:

*„(3) Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen*

- 1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,*
- 2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.“*

Weiter besagt § 21 Abs. 4 BauNVO heißt es:

*„(4) Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.“*

Dieser Absatz ist für Industrieanlagen mit hohen Schornsteinen eingeführt worden, um frühere Entwicklungen, wie die eingeschossigen Raiffeisentürme in Ortskernen von Orten, zu unterbinden.

Damit die Windenergieanlagen keiner Bauhöhenbegrenzung über „§ 21 Abs. 4 BauNVO“ ausgesetzt werden können, erfolgte im Ursprungsplan eine klare Definition der gewollten Bauhöhe der Windenergieanlagen durch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit und gleichzeitig der möglichen Anlagenhöhen.

Der Bebauungsplan regelt somit neben der festgesetzten Eingeschossigkeit im „Teil A: Planzeichnung“ unter Punkt 2.1 (1) „Teil B: Text“ die Höhe der Windenergieanlagen wie folgt:

**Bild 3:** Auszug B-Plan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“

## **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 Windenergieanlagen von 190 bis maximal 230 m Höhe über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) zulässig. Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überstrichen wird.  
Bezugspunkt ist:
  - a) bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
  - b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der höchsten Stelle im Gelände, die von den Rotorblättern überdeckt wird,
  - c) 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.

Die festgesetzte Höhenbegrenzung der Windenergieanlagen auf 230m ist zwischenzeitlich technisch überholt und bietet neueren und damit wirtschaftlicheren Anlagentypen keinen Raum. Das EEG 2023 stuft die nachhaltige und treibhausgasneutrale Stromversorgung als ein „*überragenden öffentlichen Interesse*“ ein, die der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit dient. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien daher als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Um der Windnutzung einen gesetzlichen Vorrang und Freiraum einzuräumen, regelt das „Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG)“ vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist, dass den Ländern nur die Flächen von Windenergieanlagen aus Bebauungsplänen angerechnet werden, wenn in diesen keine Höhen festgesetzt werden. Ausgenommen davon sind nach § 4 Abs. 1 WindBG zwar Pläne, die vor dem 01.02.2023 in Kraft traten. Allerdings zeigt das Gesetz klar auf, dass es Ziel des Gesetzgebers ist, „*im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht, durch den beschleunigten Ausbau der Windenergie an Land zu fördern*“ (Quelle: § 1 Abs. 1 WindBG).

Mit der Aufhebung der Höhe der Windenergieanlage möchte die Gemeinde die Ziele des Bundes auch in ihrem Gebiet umsetzen und daher von einer Begrenzung der Höhe der Windenergieanlagen absehen.

Um eine zielgerechte Entwicklung des Windparks zu ermöglichen, ist somit eine Aufhebung der festgesetzten Bauhöhen erforderlich.

Des Weiteren ermöglicht der Text-Nummer 3.1 des Bebauungsplanes die Ausnahme, dass die Baugrenzen bis zu 60 m durch die Rotoren überschritten werden können, wie folgt:

*Bild 4: Auszug B-Plan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“*

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

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

- (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 Windenergieanlagen sind,
- und
- dabei eine im Teil A: festgesetzte SO-Fläche, landwirtschaftlichen Fläche, Gewässer-, Grün- oder Straßenverkehrsfläche überdeckt wird..

Diese Festsetzung entspricht einer Festsetzungsmöglichkeit nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.10.2004 – 4 C 3/04 (OVG Lüneburg) Punkt 2.2, in der es in seiner Begründung heißt:

*Bild 5: Auszug Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.10.2004 – 4 C 3/04 (OVG Lüneburg) Punkt 2.2*

2.2 In seiner geänderten Fassung enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung des Turms der Windkraftanlagen durch die Rotoren um bis zu 20,0 m überschritten werden dürfen. Diese Festsetzung ist mit §§ 23 I 2, III 1, 16 V BauNVO vereinbar.

Zudem werden die Regelungen so getroffen, dass die Grenzen des Bauleitplans eingehalten werden.

Zwischenzeitlich wurden von den 15 zulässigen Windenergieanlagen 8 Windenergieanlagen genehmigt und zum Teil auch gebaut. Alle 8 Rotoren überschreiten die Baugrenzen und nutzen damit die Ausnahme. Somit ist die Ausnahmeregelung keine „Ausnahme“ im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB mehr. Damit dieser Situation rechtlich gerecht zu werden, wird für die Planung eine weitere Vorschlagsvariante des g. Urteils genutzt, die besagt, dass geregelt werden kann, dass nur die fest mit dem Grund und Boden verbundenen Teilen (sprich: Turm und Gondel) der Windenergieanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen müssen. Die Rotorblätter werden somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Von der Regelung, dass Fundamente auch in einem Baufenster liegen müssen, wird abgesehen, da diese Regelung in Baugebieten nach § 3 bis § 10 BauNVO ungewöhnlich sind, zumal so keine Baufluchten geschaffen werden könnten. Daher wird diesem Vorschlag in dem Punkt nicht gefolgt.



Gleichzeitig wird eine Regelung aufgenommen, dass der Luftraum von landwirtschaftlichen Flächen, Gewässer-, Grün- und Straßenverkehrsfläche überdeckt werden dürfen. Damit wird der Forderung entsprochen, dass sich die gesetzlichen Abstandsforderungen des Landes zwischen geschützten Bauten und Windenergieanlagen verringert haben. Voraussetzung dafür ist somit die Zustimmung des jeweiligen Landeigentümer per Baulast.

In der Planzeichnung selbst sind keine Änderungen geplant.

Da die Gemeinde optimal nutzbare Windenergiegebiete anbieten möchte, wird ein städtebauliches Erfordernis für eine bedarfsgerechte Anpassung des Bebauungsplanes gesehen.

### 1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Plangebietes darf auf Grundlage des „Regionalplanes Uckermark-Barnim, Sachlicher Teilregionalplan - Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ vom 11.04./18.10.2016 und des Bebauungsplanes „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“ bereits ein Windpark entstehen.

Da dem Ausbau der Energiegewinnung aus Wind als gesetzliches Ziel der Vorrang zu geben ist, dürfen von Seiten der Gemeinden die Entwicklungsfähigkeiten von festgestellten Windvorranggebieten nicht eingeschränkt werden.

Das Plangebiet beinhaltet ein Windvorranggebiet, gemäß § 1 Abs. 1 für den Ausbau von Windenergie an Land zu fördern ist.

Hier handelt es sich hier um eine reine Anpassungsmaßnahme an den Bestand sowie die heutigen technischen und gesetzlichen Rahmenvorgaben bei der Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als Windenergiegebiet.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich im Bereich der gestalterischen Festsetzung (= Höhe) angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

### 1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur die Anpassung an den überwiegenden Bestand und umfasst eine reine Höhenänderungen, die den neuen technischen Anforderungen an Windparks gerecht werden sollen.

Geänderte Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNVO, die sich auf die Art der baulichen Nutzung bzw. auf die Baumasse in ihrer Grund- und



Geschossfläche auswirken, erfolgen nicht. Somit beinhaltet diese Planung keine Änderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

### 1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	22.05.2025
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	27.10.2025 – 28.11.2025
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	ab dem 27.10.2025
	Veröffentlichungsbeschluss		
	Veröffentlichung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	
	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	

### 1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

#### a) Begründung des Verfahrens

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### b) Anwendbarkeit

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, in dem Gebiet nach § 30 BauGB die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung in seinem bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht zu verändern und lediglich Festsetzungen zur zulässigen Höhe – in Anlehnung an der Forderung des WindBGs - abzuändern, um den aktuellen technischen Anforderungen an die Bebauung nachzukommen.

Dieser Anforderung müsste ein Bebauungsplan bei einer Neuaufstellung für einen Windpark folgen, so dass es sich hier um keine Planung handelt, die nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

Zu 1: Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den



Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Folglich ist das Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar.

Zu 2: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der B-Plan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“ wurde auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgestellt. In dem Rahmen sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Begutachtungen erfolgt. Gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen, die nicht im Rahmen der Planung auszugleichen sind, wurden nicht ermittelt. An dieser Situation hat sich in der Umgebung nichts geändert (siehe Bild 2); zumal zwischenzeitlich der erste Teil mit Windenergieanlagen bebaut wird. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu 3: Anhaltspunkte für Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen: Das Plangebiet liegt mindestens 1.000 m von Wohnorten entfernt. Gefahren durch schwere Unfälle konnten bisher nicht festgestellt werden. Entsprechend erfolgten zwischenzeitlich die ersten Baugenehmigungen für Windenergieanlagen im Plangebiet und seiner direkten Umgebung. Ein erkennbares Gefahrenpotential liegt hier nicht vor.

**Fazit:** Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB.

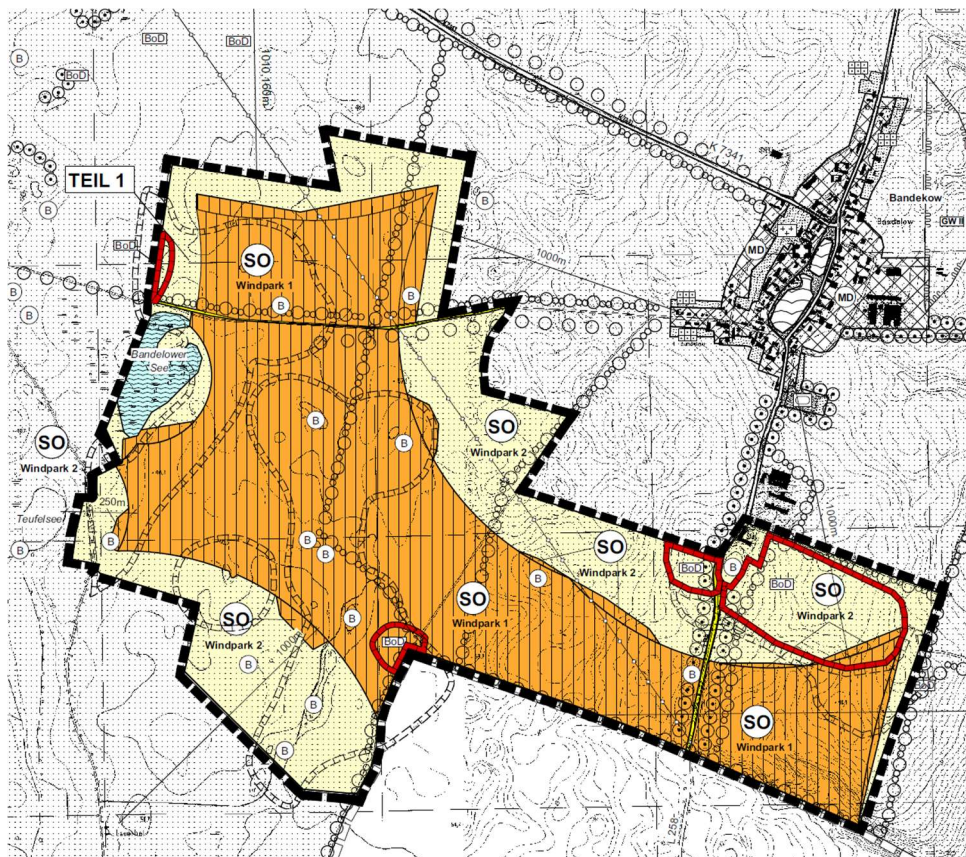
## **1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems**

### **1.2.1 Kommunale Planungen**

Der Landkreis Uckermark hat die 1. Änderung des Amtsflächennutzungsplanes – Lübbenow 1 - der Gemeinde Uckerland – Teil 1 mit Bescheid vom 10.09.2019, Az.: 63-02499-19-15; genehmigt. Der Plan wurde am 01.10.2019 wirksam (siehe Bild 3). Dieser stellt den Bereich, auf dem nach dem Regionalplan Windenergieanlagen entstehen können, als „Sonstiges Sondergebiet – Windpark –“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) da. Die verbleibenden Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB), Gewässerflächen § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).



**Bild 6: Auszug Flächennutzungsplan**



Seit dem 21.10.2019 gilt für die identische Fläche der Bebauungsplan „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“. Dieser setzt den Bereich ebenfalls als „Sonstiges Sondergebiet – Windpark –“ gemäß § 11 BauNVO fest. Die verbleibenden Flächen sind hier konkretisiert, und zwar als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB), Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Gewässerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### 1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, § 50 „Bebauungspläne“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben in der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 genannt ist.

Bauliche Planungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht beabsichtigt.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

## **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, und zwar zwischen Bandelow, Steinfurth und Jagow bzw. beidseitig der Landesstraße L 258.

### **1.3.2 Bestandsaufnahme**

Wie dem Bild 2 zu entnehmen ist, wird der „Teil 1: Bandelow“ ackerbaulich bewirtschaftet. Allerdings führt durch diesen Bereich – von Ost nach West – eine Rohölleitung, zu der die erforderlichen Abstände einzuhalten sind.

Die Fläche ist durch Wege gegliedert, die der landwirtschaftlichen Erschließung sowie der Erschließung der Windenergieanlagen dienen. Diese sind z. T. von Bäumen gesäumt.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung zum Ursprungsplan wurden die aktuellen Alleen, Baumreihen und Feldhecken erfasst.

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

Zurzeit erfolgt der Bau der ersten Windenergieanlagen.

### **1.3.3 Bodenbeschaffenheit**

In der Umgebung sind einige feuchte Flächen vorhanden. Diese dienen aber bereits als Grün- oder Wasserflächen. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen.

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Böden bekannt, die als nicht bebaubar gelten. Daher wird technisch von der Bebaubarkeit ausgegangen. Im Übrigen wird vor der Aufstellung jeder Windenergieanlage die Tragfähigkeit des Bodens fachlich geprüft.

## **2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNG**

### **2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende geänderte Regelung:

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

Die im „Teil B: Text“ unter Punkt 2.1 (1) getroffene Festsetzung „Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)“ (siehe Bild 1) für Windenergieanlagen wird ersatzlos gestrichen.

Somit wird für die SO-Gebiete im Plangebiet die Höhenbegrenzung für Windenergieanlagen aufgehoben. Gemäß dem Windenergieflächenbedarfsgesetz sind somit die Auswirkungen der Aufhebung der Höhenbegrenzungen im Rahmen der Projektplanung weitergehend zu bearbeiten.



## 2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Es erfolgt die Neuaufnahme der Festsetzung, dass in den SO-Gebieten-1-Windpark 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 sind. Rotorblätter sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die Überschreitung der Baugrenze durch Rotorblätter allgemein zulässig.

## 3. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB), **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB), Flächen für die **Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Damit die Abstandsflächen zu geschützten baulichen Anlagen, in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben des Landes, angepasst werden können, erfolgt die Festsetzung, dass Rotorblätter, die Bestandteil des Turms der Windenergieanlagen innerhalb der SO-Gebiete-1-Windpark sind, dürfen die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen, Gewässer-, Grün- und Straßenverkehrsfläche überdeckt werden, wenn die dafür erforderlichen Baulasten bestehen.

## 2.2 **Erschließung**

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zur Erschließung.

## 2.3 **Grünplanung**

### 2.3.1 **Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

### 2.3.2 **Eingriff und Ausgleich**

#### **a) Ermittlung**

**Bewertungsgrundlage:** Neue Eingriffe sind nach dem Planungsrecht ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird eine Änderung vorbereitet, die ursprünglich nach § 30 BauGB so nicht zulässig war; die jedoch nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bei der Beurteilung von Ausgleichserfordernissen werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die Grund- und Geschossflächenzahl bzw. Geschossigkeit. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die Planung streicht die Begrenzung der Bauhöhen von Windenergieanlagen, um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen. Gemäß dem Windenergieflächenbedarfsgesetz sind eingrenzende Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung nicht mehr gewollt. Weitergehende Untersuchungen sind somit erst Inhalt der Projektplanung.

### **b) Ausgleichsbedarfsermittlung**

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

## **3. EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

Es erfolgen keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die sich auf die Immissionen und Emissionen auswirken.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

Durch die Planung erfolgt keine Veränderung, die sich auf die Ver- und Entsorgung auswirkt.

## **5. HINWEISE**

### **5.1 Bodenschutz/Abfallecht**

Anforderung: Durch zukünftige Vorhabenträger hat die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) entsprechend der DIN 19639 (09/2019) und den Maßgaben des BVB-Merkblatts Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ zu erfolgen, sofern für die Baumaßnahme eine Fläche ab 3.000 m<sup>2</sup> beansprucht wird. Die BBB muss nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Sachverständige oder Untersuchungsstellen durchgeführt werden, die die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen. Die Unterlagen zur Durchführung dieser BBB

sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises MSE zur Abstimmung vorzulegen.

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 Baustelleneinrichtung (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 BBodSchV zum 1. August 2023.

## 5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Es sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Im Plangebiet sind keine bekannt.

Im Rahmen einer Vor-Ort-Kontrolle am 17.05.2000 wurden folgende Feststellungen getroffen: Es wurde ein alter Vakuumpumpenstandort ohne wesentliche Kontaminationen vorgefunden. Weiter wurde ein neuerer Vakuumstandort festgestellt, der auch nicht mehr betrieben wurde. Kühlanlagen und Pumpen sind noch vorhanden. An diesem Standort waren jedoch Kontaminationen innen wie auch an der Außenwand deutlich sichtbar. Bei Abrissmaßnahmen oder anderen Eingriffen in den Untergrund sind vor Beginn der Arbeiten Untersuchungen zur Abklärung des Altlastenverdacht durchzuführen zu lassen. Hierzu ist es vorerst ausreichend, dass eine Vor-Ortbegehung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu vereinbaren ist.

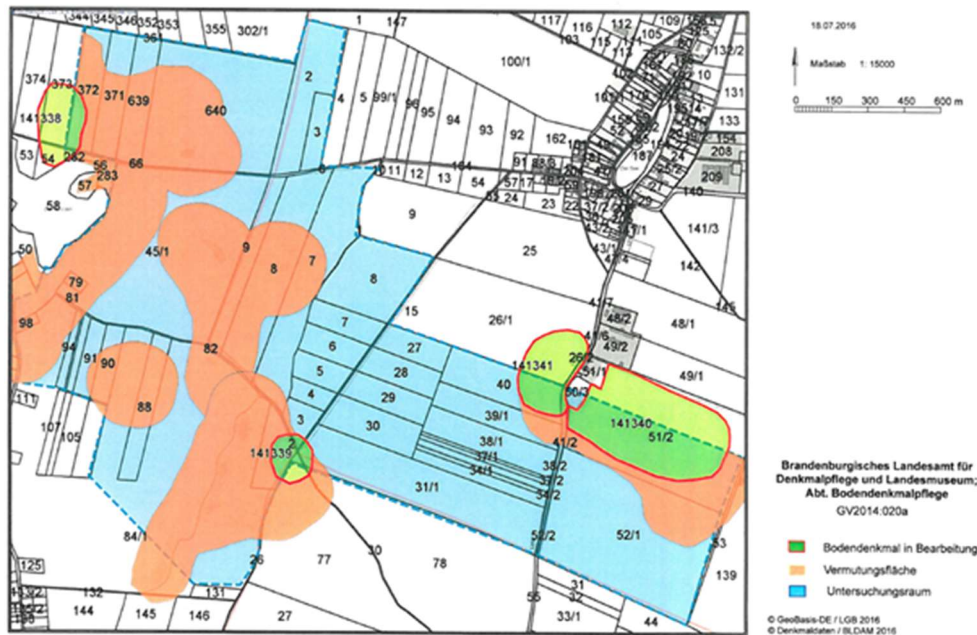
## 5.3 Archäologie

Im Untersuchungsbereich von Teil 1 sind derzeit 4 Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert (s. Anlage, grün/rote Markierung):



1. BD 141338 Jagow 3 Gräberfeld des Neolithikums
2. BD 141339 Bandelow 23 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte
3. BD 141341 Bandelow 27 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte, römischen Kaiserzeit, slawischen Mittelalters und Wüstung deutsches Mittelalter
4. BD 141340 Bandelow 30, 32 Siedlung der Urgeschichte, römischen Kaiserzeit, slawischen und deutschen Mittelalters

**Bild 7:** Karte vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 18.07.2016



**Auflagen im Bereich von Bodendenkmalen:** Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und — im Falle erteilter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>).

**Bodendenkmal-Vermutungsflächen (Anlage: orange markiert):**

In fünf Abschnitten des Untersuchungsbereichs besteht außerdem aufgrund fachlicher Kriterien eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Die Vermutung gründet sich u. a. auf folgende Punkte:



- Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen, da sie ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.
- Die topographische Lage der Vermutungsflächen entspricht derjenigen bekannter Fundstellen in der näheren Umgebung.
- In einigen ausgewiesenen Vermutungsbereichen deuten Bodenfunde auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hin.

Auflagen im Bereich von Bodendenkmal-Vermutungsflächen (Anlage: orange markiert):

- Damit der Bestand an Bodendenkmalen, die durch das geplante Bauvorhaben betroffen sind, ermittelt werden kann, ist für die Bereiche, in denen Bodendenkmale begründet vermutet werden, gem. BauGB § 2 Abs. 4 eine Prüfung notwendig. Mittels einer Prospektion (als anerkannte Prüfmethode) ist durch den Veranlasser der Baumaßnahme zu klären, inwieweit Bodendenkmalstrukturen von den Baumaßnahmen im ausgewiesenen Vermutungsbereich betroffen sind und in welchem Erhaltungszustand sich diese befinden.
- Ein Gutachten mittels Prospektion ist nur für die Flächen zu erstellen, in denen Bodeneingriffe im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben stattfinden werden.
- Bei einer bauvorbereitenden archäologischen Prospektion handelt es sich um eine kostengünstige und schnell durchführbare Maßnahme: In den ausgewiesenen Bereichen mit begründet vermuteten Bodendenkmalen werden in einem Abstand von 25 m Bodenproben entnommen und nach kulturellen Hinterlassenschaften (Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände u. ä.) untersucht. Fällt das Ergebnis der Prospektion positiv aus, sind weitere bodendenkmalpflegerische Maßnahmen gem. BbgDSchG §§ 7 (3), 9 (3) und 11 (3) abzuleiten und i.d.R. bauvorbereitend durchzuführen. Bei einem Negativbefund kann im untersuchten Abschnitt auf weitergehende Schutz- und Dokumentationsmaßnahmen verzichtet werden.

Hinweise:

- Die bauausführenden Firmen sind über diese Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.
- Unsere Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß BbgDSchG § 17 (1)-(4).
- Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause gegebenenfalls eine weitere Stellungnahme.

## 6. **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen bzw. erforderlich (§ 24 BauGB).
- 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.

## 7. **STÄDTEBAULICHE DATEN**

### 7.1 **Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst ca. 3.830.760 m<sup>2</sup> (3.821 ha).

### 7.2 **Bauliche Nutzung**

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.

## 8. **KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE**

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Planungskosten.



## 9. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Uckerland hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“, bestehend aus 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 Bebauungsplans „Windeignungsgebiet Bandelow – Lübbenow, Teil 1: Bandelow“ gilt seitdem .....

