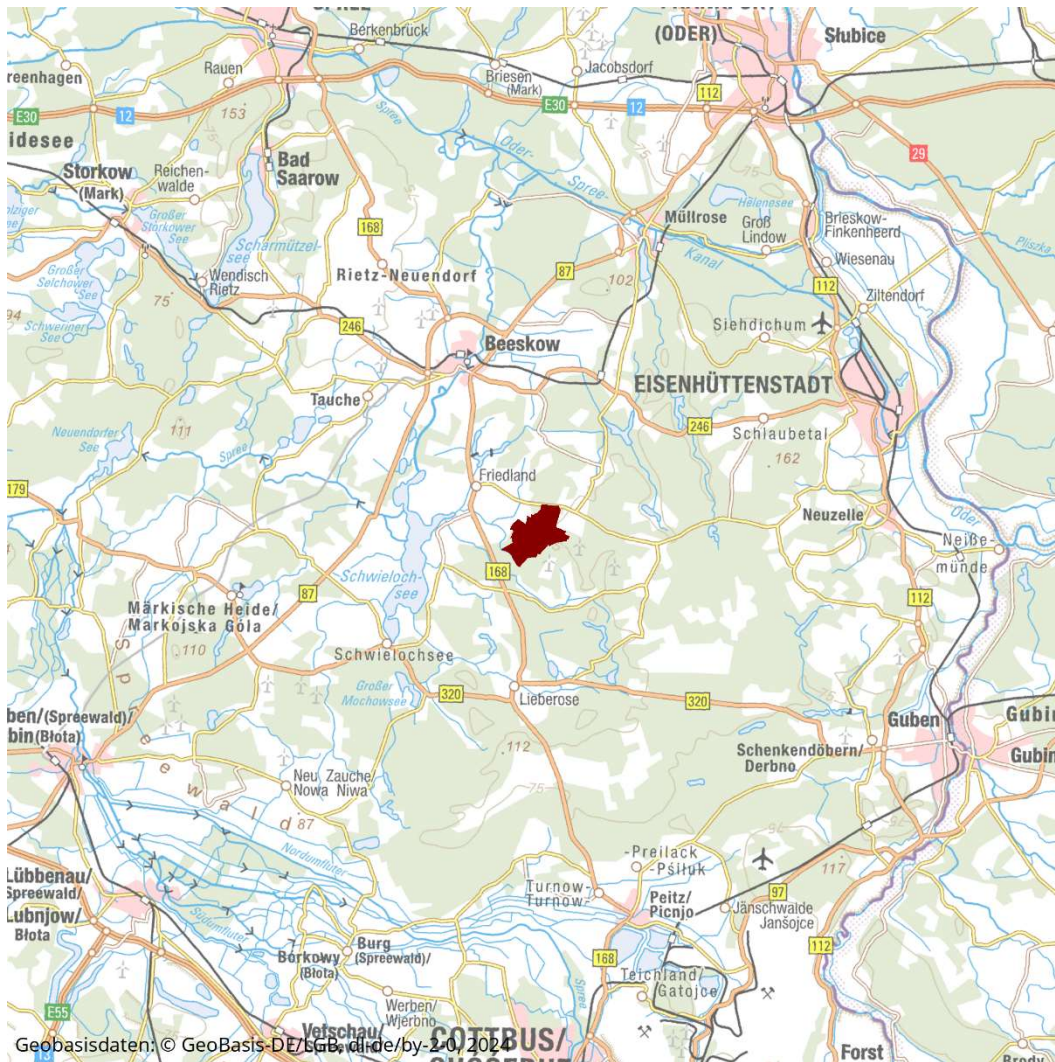


Stadt

Friedland (NL)

Günthersdorf

1. Änderung Bebauungsplan „Windpark Günthersdorf“



Vorentwurf Stand Februar 2026 (Arbeitsstand 12.06.2026)

Begründung

Inhalt

1	Planvorhaben.....	3
1.1	Verfahren	3
1.2	Plangebiet / Änderungsfläche	4
1.3	Planungsgegenstand	5
1.3.1	Anlass / Ziel und Zweck	5
1.3.2	Aufgabe	7
2	Planerische Grundlagen	8
2.1	Bindende Vorgaben	8
2.1.1	Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	8
2.1.2	Sonstige Bindungen	9
2.2	Planungen und sonstige Vorgaben	10
2.2.1	Formelle Planungen	11
2.3	Städtebauliche Randbedingungen / Urplan	12
3	Planungskonzept.....	12
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen.....	15
4.1	Geltungsbereich	16
4.2	Verkehrsflächen	16
4.3	Art der baulichen Nutzung	17
4.4	Maß der Nutzung	18
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.6	Weitere bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	20
4.6.1	Flächen für Wald und für die Landwirtschaft	20
4.6.2	Immissionsschutz	20
4.6.3	Geh-Fahr- und Leitungsrechte	20
4.7	Abstandsflächen	21
4.7.1	Grünordnerische Festsetzungen	22
4.7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5	Sonstige Planinhalte	23
5.1	Nachrichtliche Übernahmen	23
5.2	Kennzeichnungen	23
5.3	Vermerke/ Hinweise	23
6	Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	24
6.1	Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	24
6.2	Teilflächennutzungsplan / Standortalternativen	24
6.3	Wald	25
6.4	Umwelt / Ausgleich	25
7	Anhang	26
7.1	Rechtsgrundlagen	26
7.2	Bilanzen	27
7.2.1	Bilanz Flächennutzung	27
7.2.2	Übersicht über die Änderungen der Festsetzungen	27

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Planvorhaben / Verfahrenswahl

- 1 Der Bebauungsplan „Windpark Günthersdorf“ (nachfolgend „Urplan“ genannt) ist mit Genehmigungsbescheid vom 05.05.2018 (Az.: 12/2016) genehmigt worden und ist seit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Friedland Jahrgang 17, Amtsblattnummer 4 rechtskräftig. *Planvorhaben
Änderung des B-Plan*

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Änderung des Bebauungsplanes „Windpark Günthersdorf“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Friedland (NL).

- 2 Nachfolgend wird für die plangebende Stadt auch der Begriff „Gemeinde“ verwendet.

Zu den „Gemeinden“ zählen gem. § 1 BbgKVerf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie die kreisfreien Städte. Auch das BauGB verwendet nur den Begriff Gemeinde.

Rechtsgrundlage

- 3 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlage
BauGB*

Ein Aufstellungsverfahren wird, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

- 4 Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich.

- 5 Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt.

Verfahren

- 6 Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

- 7 Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht geändert. *Regelverfahren*

- 8 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 27.03.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

- 9 Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.03.2023 im „Amtsblatt für die Stadt Friedland“ Jahrgang 21, Nr. 1, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

- 10 Im Zeitraum vom 17.07.2025 bis 18.08.2025 erfolgte die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf in der Fassung vom Mai 2025. *§4 Abs. 1 BauGB*

- 11 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2026. Gegenüber dem Vorentwurf in der Fassung vom Mai 2025 gibt es folgende Änderungen: *Verfahrensstand
Vorentwurf*

- Abgrenzung des Sondergebiets, Verkleinerung auf die ungefähren Grenzen des „Urplans“
- Darstellen des Vorranggebietes Nr. 29 „Günthersdorf“ entsprechend dem 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplans
- Anpassung der Rechtsgrundlagen

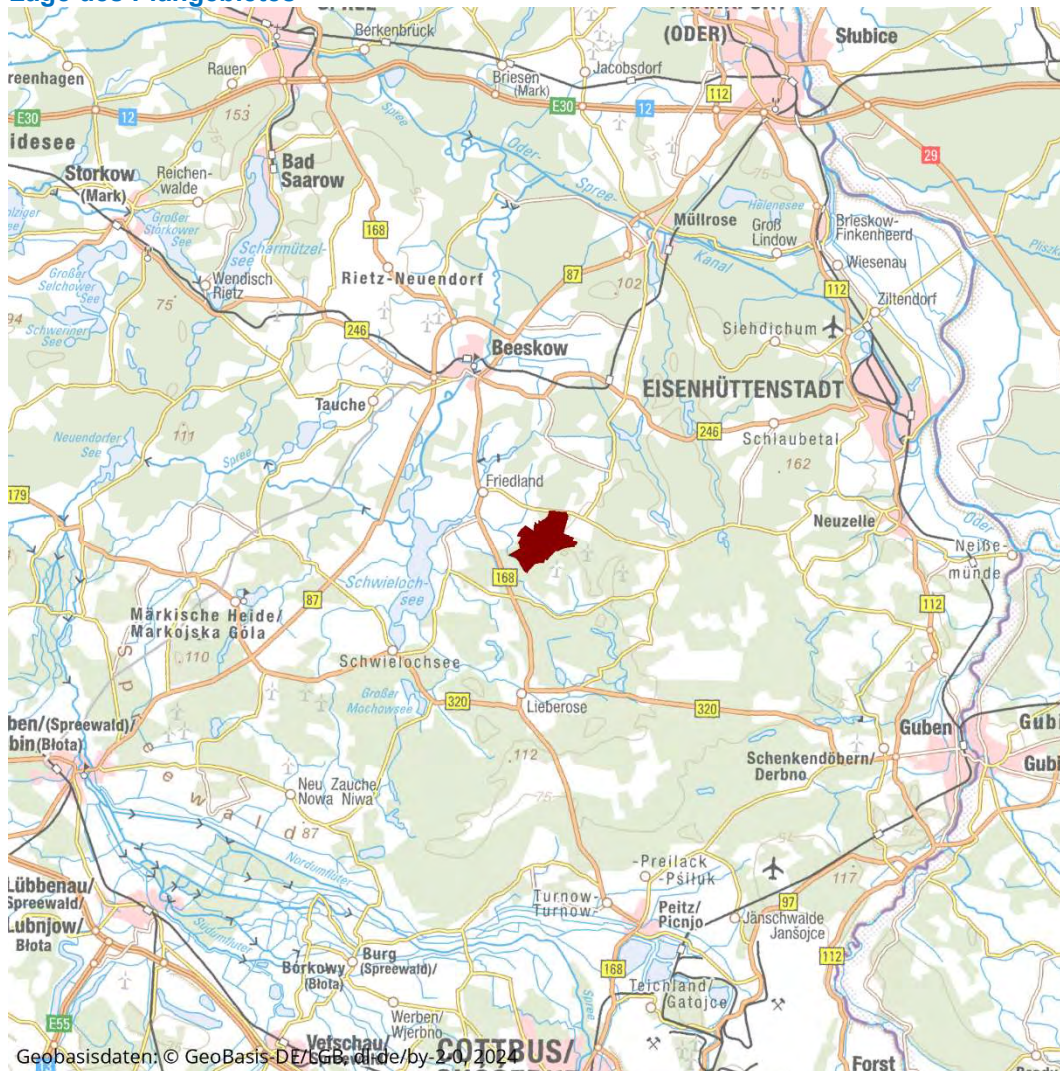
- 12 Die nachfolgende Begründung beschäftigt sich ausschließlich mit den Inhalten im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs bleiben von der vorliegenden Änderung unberührt. *Änderungsumfang*

Im Anhang ist eine Übersicht über die Änderungen der Textlichen Festsetzungen enthalten und gegenübergestellt.

1.2 Plangebiet / Änderungsfläche

Lage des Plangebietes

13



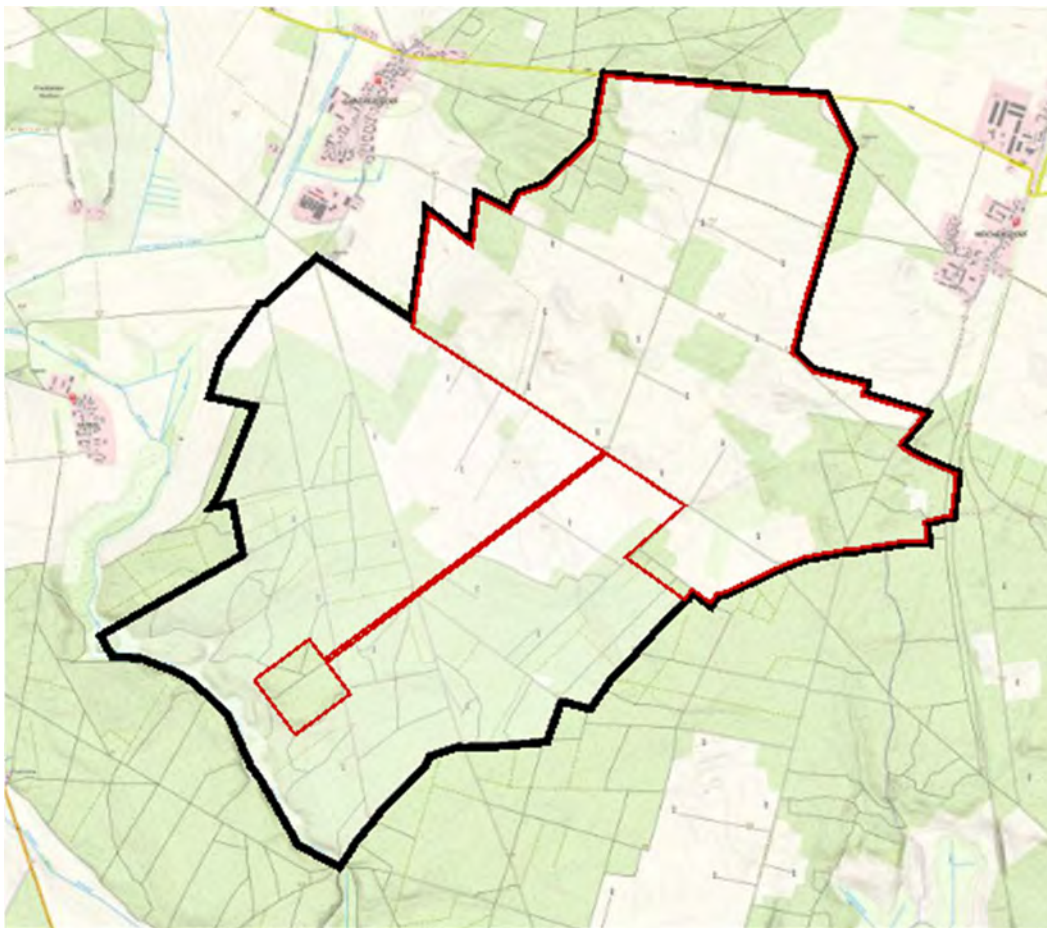
Übersicht
Lage des
Bebauungsplanes

Abb. 1 Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Raum, DTK50 Dez24 © GeoBasis-DE / LGB

14 Das Plangebiet des Urplans liegt im Süden des Stadtgebietes innerhalb der Gemarkung Günthersdorf sowie Weichensdorf. *Lage und Flächengröße*

Der Geltungsbereich des Urplans umfasst eine Fläche von ca. 865 ha. Der Geltungsbereich des B-Planes (Änderung) umfasst eine Fläche von ca. 412,9 ha. Das sind ca. 48 % des Gesamtgeltungsbereichs.

15



Plan Änderungsgebiet

Abb. 2 Darstellung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rot) im Gesamtgeltungsbereich
DTK10 Mai25 © GeoBasis-DE / LGB

planungsrechtliche Beurteilung

- 16 Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans besteht Baurecht nach § 30 BauGB. planungsrechtliche Beurteilung

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Gesellschaftspolitische Ziele

- 17 Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Anteil an regenerativen Energien am Gesamt-
aufkommen in den nächsten Jahren schrittweise zu erhöhen. Politischer Rahmen
- 18 Klimaneutralität soll nach Änderung des Klimaschutzgesetzes (KSG) bereits bis 2045, statt
wie bisher bis zum Jahr 2050, erreicht werden. Entsprechend ist es beabsichtigt, dass im
Jahr 2035 die Stromversorgung fast vollständig aus erneuerbaren Energien gedeckt wer-
den soll.
- 19 Die „Energiewende“ ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die auch im Land Branden-
burg einen hohen Stellenwert besitzt. Das Land spricht sich in der Energiestrategie 2040
für einen umfassenden Wandel des Energieversorgungssystems und der verstärkten Nut-
zung der Erneuerbaren Energien aus. Die o. a. Zielstellungen des Bundes decken sich mit
den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben der brandenburgischen Landes-
politik. Energiewende
- 20 Die erneuerbaren Energien sind in den letzten zwei Jahrzehnten zu einer etablierten Säule
der Energieversorgung herangewachsen und sollen in Zukunft weiter ausgebaut werden
bis hin zum Fernziel einer Vollversorgung. Die Windenergie an Land übernimmt dabei eine
tragende Rolle. Förderung Ausbau
Windenergie
- 21 Durch verschiedenen Gesetzgebungsverfahren (WindBG, Änderung BImSchG, BauGB
ROG, UVPG und EEG) hat der Gesetzgeber die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass
die Energiewende zügiger fortschreiten kann und hat Erleichterungen im Genehmigungs-
prozess- und Zulassungsverfahren geschaffen und eine Ausbaubeschleunigung erreicht.
Gegenwärtig befindet sich die Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023 / 2024 („Erneuerbare-
Energien-Richtlinie/RED III“) im Verfahren.

- 22 Um die Klimaziele der Bundesregierung und der EU zu erreichen, müssen die Kapazitäten der erneuerbaren Energien ausgebaut werden. Das Repowering bestehender Windparks bietet eine schnelle und kostengünstige Möglichkeit, die Leistung bestehender Windparks zu erhöhen, ohne zusätzliche Flächen für neue Windenergieanlagen zu benötigen. Dies ist insbesondere in besiedelten Regionen von Vorteil, wo der Flächenbedarf für neue Windparks häufig auf Widerstand stößt. *Parkrepowering*
- 23 Beim Repowering werden ältere Windenergieanlagen durch modernere, leistungsstärkere Anlagen ersetzt. Diese neuen Anlagen haben einen höheren Energieertrag, so dass die Gesamtproduktion des Windparks steigt, auch wenn die Anzahl der Anlagen gleichbleibt oder sogar reduziert wird. Dies führt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Standorte und zu einer Optimierung der Energieerzeugung.
- 24 Repowering bietet den Vorteil, dass die bestehende Infrastruktur weiter genutzt werden kann. Dadurch werden die Eingriffe in die Umwelt im Vergleich zum Neubau durch die deutliche Ertragssteigerung des Windparks deutlich reduziert.
- 25 Zudem stoßen Repowering-Projekte oft auf weniger Widerstand als der Bau neuer Windparks, da die bestehenden Anlagen bereits als Teil des Landschaftsbildes anerkannt sind.
- 26 Aktuell gibt es im Gemeindeterritorium umfangreiche Aktivitäten zur Genehmigung und Errichtung von Windenergieanlagen (WEA). *Anlass*
- Die Betreibergemeinschaft, vertreten durch Notus Energy wollen auf einem Teil des Windparks „Günthersdorf“ bestehenden Alt-WEA-Anlagen durch neue moderne ersetzen (Repowering).
- 27 Dazu hat die Betreibergemeinschaft ein nachhaltiges Konzept zur Entwicklung des Standortes erarbeitet und der Stadt mit der Bitte um Schaffung des erforderlichen Baurechts übergeben.
- 28 Mit der Änderung des B-Plans verbindet die Windenergiebranche die berechnete Erwartung, dass die damit verbundenen Planungen zu einem reibungslosen Anlagengenehmigungsverfahren führen. Dies betrifft insbesondere die Abarbeitung der Eingriffsregelung und in diesem Zusammenhang die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.
- 29 Bei der kommunalen Planung geht es auch darum, die erheblichen nachteiligen Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Menschen und Umwelt so gering wie möglich zu halten. Der erforderliche Ausgleich soll möglichst im Eingriffsraum erfolgen.
- 30 Die Gemeinde nimmt in einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG zwangsläufig eine eher passive Position ein. *Ziel und Zweck*
- 31 Durch die Aufstellung eines B-Plans kann sie den zukünftigen Windpark „gestalten“, die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche optimieren und einen Ausgleich zwischen den widerstreitenden Belangen und Interessen im gesamten Windpark herbeiführen.
- 32 Darüber hinaus kann sie Einfluss auf die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nehmen.
- 33 Die Gemeinde will ihren Beitrag dazu leisten, dass der Anteil alternativer Energien am Gesamtenergieverbrauch entsprechend den politischen Zielsetzungen erhöht werden kann. *Projektspezifische Ziele*
- 34 Dabei geht es insbesondere darum:
- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere in Form der Windenergie-nutzung, zur Stromerzeugung zu fördern und damit im Sinne der „Energie-wende“ dem Klimawandel entgegenzuwirken,
 - eine dezentrale Energieerzeugung zu ermöglichen
 - die Versorgung mit Strom aus erneuerbaren Energien im Gemeindegebiet und darüber hinaus in der Region sicherzustellen,
 - die Interessen der Land- und Forstwirtschaft zu wahren,
 - die örtliche Wirtschaft einschließlich ihrer mittelständischen Struktur zu stärken und
 - und Arbeitsplätze zu schaffen.
- 35 Die Nutzung der Windenergie auf bisher ungenutzten Flächen ist in der Regel mit größeren Konflikten für Umwelt und Menschen verbunden als beim Repowering. Beim Repowering wird die Anzahl der Windenergieanlagen im Windpark reduziert und die Rotoren moderner Anlagen drehen sich langsamer, was zu einer Verringerung der Störungen führt. Gleich-zeitig erhöht sich die Gesamtleistung des Windparks.

- 36 Mit dem vorliegenden Repowering-Vorhaben sollen insbesondere auch die Ziele der Raumordnung und der politischen Ziele umgesetzt werden. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere der Verzicht auf die Festlegung der zukünftigen Anlagenhöhe.

Öffentliches Interesse - Erforderlichkeit

- 37 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht. *Gemeindliches Interesse*
- 38 Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Stadt Friedland. Sie will ihren Anteil zur Energiewende beitragen. *Gemeindliches Interesse*
- 39 Im vorliegenden Fall handelt es sich um das Repowering eines Teilbereiches des bestehenden Windparks „Günthersdorf“. *Erforderlichkeit*
- Im Rahmen der Neuplanung sind sowohl die bestehenden Rechte der vorhandenen WEA als auch die Interessen der übrigen im gesamten Windpark ansässigen Betreiber zu berücksichtigen.
- 40 Die Aufstellung des B-Planes ist erforderlich, um das Repowering im Windpark überhaupt zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich auch zukünftig zu gewährleisten.
- 41 Dem steht bisher der rechtsverbindliche B-Plan entgegen, der ursprünglich für das Gebiet aufgestellt wurde.
- 42 Eine Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, die das überwiegende öffentliche Interesse an der Planung darstellen. *Öffentliches Interesse*
- Anhaltspunkte dafür, welche Gründe dies in der Regel sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den Belangen nach Abs. 6 BauGB sowie aus § 1 a BauGB. Darüber hinaus ist die Bindung an überörtliche Vorgaben zu beachten.
- Die oben dargestellten vorhabenbezogenen Ziele entsprechen diesen Vorgaben.
- 43 In § 2 EEG 2023 sowie in § 45b Abs. 8 BNatSchG wird deutlich herausgestellt, dass die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen (WEA) sowie der zugehörigen Nebenanlagen im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen.
- 44 Die Realisierung des Vorhabens und damit die vorliegende Planung steht im Einklang mit dem Wohl der Allgemeinheit und erfolgt somit im überwiegenden öffentlichen Interesse. Sie dient zugleich der öffentlichen Sicherheit.
- 45 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht im Widerspruch zum Anlass der Planung. Eine Gemeinde darf auch hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.

1.3.2 Aufgabe

- 46 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*
- 47 Angesichts des fortschreitenden Klimawandels besteht dringender Handlungsbedarf. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, kurzfristig einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und mit Hilfe privater Investitionen ihre Ziele zu erreichen.
- 48 Das geplante Vorhaben ist unter den gegebenen Umständen nicht genehmigungsfähig, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nicht vorliegen.
- 49 Ohne Planung ist ein Repowering nicht möglich, die bestehenden Windenergieanlagen bleiben bestehen. *Änderung B-Plan*
- 50 Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele zu schaffen, wird der bestehende Bebauungsplan geändert.
- 51 Überplant werden die Flächen, für die eine hinreichend konkrete Planung vorliegt.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

- 52 Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell *Grundlagen der Raumordnung*
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
 - Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 53 Träger der Landesplanung ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.
- 54 Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind Träger der Regionalplanung. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion „Oderland-Spree“.
- 55 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind *Grundlagen Regionalplanung*
- Integrierter Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree von 14.03.2016 sowie der Beschluss der Gliederung des Integrierten Regionalplans vom 08.04.2019, Billigung des ersten Teil des Plankonzeptes mit Festlegungen zum regionalen Freiraumverbund unter Beachtung der Billigung des ersten Teil des Plankonzeptes mit Festlegungen zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugen-den Hochwasserschutz und zu regionalen Verkehrsverbindungen sowie Verknüpfungspunkten vom 29.11.2021 und unter Beachtung der Billigung des zweiten Teil des Plankonzeptes mit Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten, Logistikstandorten, dem Tourismus-schwerpunktraum und zur Trassenvorsorge Infrastruktur vom 28.11.2022
 - Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in Ihrer 06. Sitzung/07. Amtszeit am 13. Juni 2022 beschlossen die Plankapitel 5.2 Windenergienutzung und 5.3 Photovoltaik-Anlagen in einen Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ auszukoppeln.
 - 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) Oderland-Spree vom 02.06.2025 (Beschluss-Nr. 25/02/10)
 - Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 27.10.2021
- 56 Mit aktuellem Stand der Erarbeitung eines ersten Planentwurfes des sachlichen Teilregionalplanes "Erneuerbare Energien" strebt die Regionale Planungsgemeinschaft die Festlegung eines Windenergiegebietes (Vorranggebiet) im Bereich der angezeigten Baufenster an.
- 57 Mit Rechtswirksamkeit des künftigen Regionalplans ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, wenn die gemeindliche und die raumordnerische Ausweisung nicht übereinstimmen. *Anpassungspflicht*
- 58 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen *Bindung an Ziele der Raumordnung*
- 59 Die zuständigen Planungsstellen wurden beteiligt. Es liegen Stellungnahmen zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vor. *Zielmitteilung vorläufig*
- #### 2.1.1.1 Ziele der Raumordnung / Landes- und Regionalplanung
- 60 Die Ziele der Raumordnung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Landesplanung*
- 61 Für die Planung ist Ziel 6.2 LEP HR (Freiraumverbund) maßgeblich. *Ziel 6.2*
- Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für das Plangebiet keine entsprechenden Darstellungen.
- 62 Sonstige Ziele der Raumordnung sind nicht relevant.
- 63 Der 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplans "Erneuerbare Energien" stellt für den Bereich der Planüberarbeitung das Vorranggebiet Nr. 29 „Günthersdorf“ (Z 1(1) für die Windenergienutzung dar. Um Umfeld liegt das Vorranggebiet Nr. 42 „Ullersdorf – Groß Muckrow“. *Ziele der Regionalplanung*

- 64 Z 1 (2) In den Vorranggebieten Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.
- 65 Die regionale Planungsgemeinschaft geht nach der Begründung des TRP EE davon aus, dass die Rotorblätter von WEA auch außerhalb des festgelegten Windenergiegebietes liegen können (sog. Rotor-Out-regelung). Der Mastfuß der WEA muss allerdings innerhalb des Windenergiegebietes liegen. *Rotor-Out-Regelung*
- 66 Die im TRP EE festgelegten Flächen dienen dem Nachweis der Erreichung der Flächenziele des WindBG bzw. des BbgFzG. Dafür ist es notwendig, dass in den B-Plänen (aufgestellt nach dem 01.02.2023) keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Bauleitpläne mit Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen widersprechen dem Ziel 1 des TRP EE und sind gemäß § a Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. *keine Festsetzung zur Höhe der WEA zulässig, Verstoß gegen Z 1 TRP EE*
- 67 Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele der Landesplanung sind im Umweltbericht dargestellt. *Landesplanerische Umweltziele*
- 2.1.1.2 Grundsätze der Raumordnung / Landes- und Regionalplanung**
- 68 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 69 Für das Planvorhaben sind nach bisherigen Kenntnissen die nachfolgenden einschlägigen Vorgaben der Raumordnung relevant.
- 70 Aus der Sicht der Gemeinde von Bedeutung sind darüber hinaus im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR
- G 6.1 Freiraumentwicklung
 - G 7.4 Nutzung vorgeprägter Räume
 - G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien
- 71 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. *Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR*
- 72 Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung. *Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR*
- 73 Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden. *Grundsatz G 7.4 LEP HR*
- 74 Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien getroffen werden. *Grundsatz G 8.1 LEP HR*
- 75 Als Grundsatz der Raumordnung ist § 4 Abs. 2 LEPro (Nutzung regenerativer Energien in ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft) zu berücksichtigen. *§ 4 Abs. 2 LEPro*
- 76 G 1 Die Träger der Bauleitplanung sollen durch Berücksichtigung des Kriteriengerüsts (Anlage Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen) zu einer raumverträglichen Entwicklung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beitragen. *Grundsätze der Regionalplanung*
- 77 Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung siehe Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung.

2.1.2 Sonstige Bindungen

- 78 Im Rahmen einer Bauleitplanung sind gegebenenfalls weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können. *Sonstige fachgesetzliche Vorgaben*
- Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.
- 79 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Umweltrecht siehe Umweltbericht*

Bergbau

- 80 Das dargestellte Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis Reudnitz (11-1507), die dem Bergbauberechtigten die Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe einschließlich der bei ihrer Gewinnung anfallenden Gase) gestattet. *Bergbau*
- 81 Die Erlaubnis zur gewerblichen Aufsuchung wurde am 17.06.2004 durch das Bergamt erteilt und ist derzeit bis zum 31.12.2024 befristet. Eine Verlängerung ist auf der Grundlage des § 16 Abs. 4 BBergG möglich.
- 82 Eine Aufsuchungserlaubnis ist als eigentumsrechtliche Position durch Artikel 14 geschützt. Die bergbaulichen Belange sind daher bei behördlichen Entscheidungen und beim Erlass von Vorschriften, die bergbauliche Tätigkeiten ausschließen oder beschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen.
- 83 Aktuelle Inhaberin des o. g. Erlaubnis ist die
Genexco GmbH
Friedrichstraße 95
10117 Berlin

Wald

- 84 Das LWaldG ist zu beachten. Waldflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des B-Planes. *Wald*

Wasser

- 85 Südwestlich entlang des B-Plans verläuft ein Gewässer II. Ordnung, die „Wuggel“. Das Gewässer und der Gewässerrandstreifen (5 m) sind zu beachten. *Gewässer*
- 86 Nordwestlich des B-Plans befindet sich ein kleiner Teil des Geltungsbereichs innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes von Günthersdorf. Das Wasserschutzgebiet befindet sich im Neufestsetzungsverfahren. *Trinkwasserschutzgebiet*

Boden

- 87 Im Bereich des Gewässer II. Ordnung „Wuggel“ befinden sich sehr mächtige Erd- und Mulmniedermorrflächen (>12dm), die einen hohen Kohlenstoffspeicher aufweisen. Der Zustand ist mäßig naturnah und wird von der zuständigen Behörde als stark schützenswerte eingeschätzt. *Erd- und Mulmniedermoor*

Sach- und Kulturgüter

- 88 Festgesetzte Bau- und Bodendenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Im Plangebiet liegen allerdings Bodendenkmalvermutungsflächen. Das brandenburgische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten. *Denkmalschutz*

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

- 89 Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und fachliche Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Planungen*

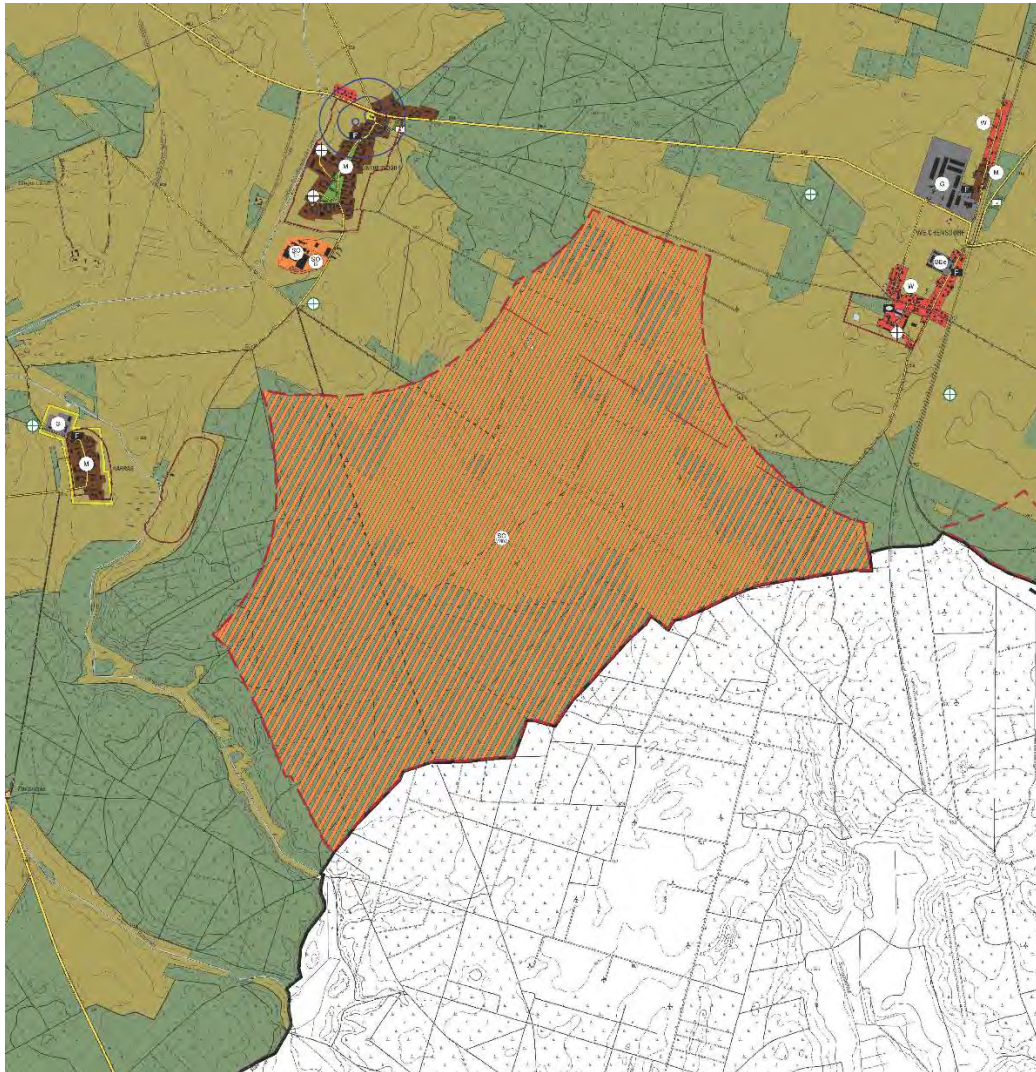
2.2.1 Formelle Planungen

Flächennutzungsplan

90 Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein FNP, welcher derzeit zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde eingereicht ist (Einreichung ist geplant).

FNP in Aufstellung

91



FNP-Auszug

Abb.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Vorranggebiete nach dem 2. Entwurf des Sachlichen Teilregionalplanes, Fassung Februar 2026(noch keine Beteiligung durchgeführt)

B-Pläne / sonstige Satzungen vorhanden

92 Das Plangebiet bzw. sein maßgebliches Umfeld sind von rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Satzungen betroffen.

B-Pläne

93 Für den Geltungsbereich liegt der verbindliche Bebauungsplan „Windpark Günthersdorf“ vor. Dieser weist insgesamt 24 Standort für WEA aus.

94 Der B-Plan wurde entsprechend realisiert und die zulässigen WEA wurden in Betrieb genommen.

relevanten Planungen der Nachbargemeinden

95 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

sonstigen Vorgaben gem. Fachplanungsrecht

96 Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt.

*Sonstige fachliche
Belange*

bekannte sonstige Vorgaben gem. Fachplanungsrecht

97 Im Planverfahren sind darüber hinaus sonstige fachplanerische Belange zu beachten.

*Sonstige fachliche
Belange*

- 98 Folgende zentrale Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur von überörtlicher Bedeutung berühren das Planvorhaben: *Technische Infrastruktur*
- Mittelspannungsleitungen (Freileitungen, Kabeltrassen).
- 99 Zu den Leitungen sind Schutzabstände zu beachten.

2.3 Städtebauliche Randbedingungen / Urplan

- 100 Die städtebaulichen Randbedingungen stellen sich grundsätzlich so dar, wie es die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulassen. *Urplan*
- 101 Der Ursprungsplan setzt für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet für die Windenergienutzung „Windpark“ fest. *Art der baulichen Nutzung*
- 102 Weiterhin enthält der Urplan Flächenfestsetzungen zu wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- 103 Es werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere zur Grundfläche für das Turmfundament, 350 m² (Festsetzung Nr. 3) sowie zur Grundfläche für Kranstellflächen und sonstige erforderliche Flächenbefestigungen und Nebenanlagen, 1.300 m² (Festsetzung Nr. 4). Mit der Festsetzung Nr. 5 werden weitere Grundflächen für die Gesamtgröße der im Geltungsbereich zu errichtenden Wegeflächen festgesetzt. Insgesamt sind für alle WEA (24 Stück) im Geltungsbereich (ca. 2085 m²) des B-Planes 50000 m² zulässig. Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der WEA. Die Festsetzungen sind für die Bereiche A und B unterschiedlich. *Maß der baulichen Nutzung*
Grundfläche
- 104 Die Standorte der Windenergieanlagen werden durch geschlossene kreisförmige Bau-
grenzen mit einem Durchmesser von 100 m festgesetzt. Insgesamt werden 12 Standorte festgesetzt. *Überbaubare Grundstücksfläche*
- 105 Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich A und kleinere Flächen des Bereiches B, die im Ursprungsplan jedoch nicht mit WEA bebaut werden dürfen.
- 106 Die Gesamtanzahl der im Änderungsbereich vorhandenen Windenergieanlagen beziffert sich damit auf 13 Anlagen.
- 107 Im Anhang ist eine Bilanzierung zu den Flächengrößen und zum Überbauungsgrad aufgeführt. *Städtebauliche Kennzahlen Bestand*

3 Planungskonzept

Standortkonzept

- 108 Der bestehende B-Plan soll im Bereich A und für eine kleine Teilfläche im Bereich B geändert werden.
- 109 Im Bereich A sollen 13 alte WEA durch 11 neue, höhere moderne WEA ersetzt werden. *Repowering*
- 110 Der Windpark nimmt überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch. Kleinere Waldflächen werden potenziell überplant. Die Waldflächen können aufgrund der Höhe der WEA überstrichen werden.
- 111 Die im bestehenden verbindlichen B-Plan festgelegte Höhenbegrenzung von 150 m für die Teilfläche A und 200 m für die Teilfläche B über dem jeweils festgelegten Höhenbezugspunkt soll als Festsetzung aufgehoben werden. der künftige B-Plan wird keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mehr enthalten.
- 112 Der Betreiber plant die Errichtung von folgender Windenergieanlagen V162 7,2 MW mit den folgenden Anlageneigenschaften: *V162-7,2*
- Nennleistung: 7,2 MW
 - Einschaltgeschwindigkeit: 3 m/s
 - Schallleistung: 105,5 dB(A)
 - Rotordurchmesser: 162 m
 - vom Rotor überstrichene Fläche: 20612 m²
 - Nabenhöhe: 169 m
 - Gesamthöhe: 250 m
- 113 Im Süden wird eine Neubauanlage als V150-6,0 MW geplant. *V150-6,0*

Nennleistung: 6,0 MW
Einschaltgeschwindigkeit: 3 m/s
Schallleistung: 104,9 dB(A)
Rotordurchmesser: 150 m
vom Rotor überstrichene Fläche: 17672 m²
Nabenhöhe: 166 m
Gesamthöhe: 241m

Anlagenabstand

114 Bei der Konzipierung eines Windparks sind bestimmte technische Randbedingungen zu beachten, die sich mit dem Stand der Technik allerdings ständig weiterentwickeln.

115 In der Hauptwindrichtung erfordern die modernen WEA regulär einen Abstand untereinander, der dem 4-fachen des Rotordurchmessers entspricht (4xD). In den übrigen Richtungen wird mindestens von einem 2 bis 3-fachen Rotordurchmesser ausgegangen.

Bei Einhaltung dieser Prämissen können die einzelnen WEA eine optimale Leistung erzielen.

116 Bei einer entsprechenden Prüfung und dem Nachweis der Standsicherheit bzw. ein Turbulenzgutachten sind auch reduzierte Abstände realisierbar.

117 Im vorliegenden Fall sind die für die nachfolgende Planungsebene konkret bereits durch den Betreiber vorgeprüften Abstände maßgeblich. Damit kann die verfügbare Fläche, auch im Interesse des Umweltschutzes, optimal ausgenutzt werden.

Standortspezifische Abstände

Referenzanlage

118 Ein B-Plan darf sich nicht auf einen bestimmten Anlagentyp fixieren.

119 Da sich die der Windenergieanlagentechnik rasant weiterentwickelt, muss der B-Plan, unabhängig davon, was von einem Vorhabenträger konkret geplant ist, auf die Anlagengeneration ausgelegt werden, die in naher Zukunft realisierbar sein wird.

Referenz-Anlagen

120 Der Ausarbeitung des TRP EE wurde folgende Referenzanlage zu Grunde gesetzt:

Nennleistung: 6,0 MW
Rotordurchmesser (RD): 162 m
Nabenhöhe (NH): 166 m
Gesamthöhe 247 m
Schallleistungspegel (max): 104,3 dB
Anlaufgeschwindigkeit: 3 m/s
angesetzt worden ist.

121 Diese Referenzanlage des TRP EE entspricht fast den Spezifikationen der WEA, wie sie der Betreiber im Zuge des Repowering errichten möchte. Da die vom Betreiber favorisierte Anlage etwas größer ist, ist die konkret geplante Anlage für die Umweltprüfung anzuwenden.

Referenzanlage für Umweltprüfung

122 Die in einem Windpark für die Auswirkungen auf die Umwelt wesentliche Inanspruchnahme des Bodens resultiert jeweils

Überbauungsgrad

- aus der Größe der Fundamente
- aus der Größe der Kranaufstellfläche und
- aus den für die Zuwegung benötigten Flächen.

123 Für die Turmfundamente werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand relativ kleine Flächen voll versiegelt. Die dauerhaft anzulegenden Kranstellflächen, wie auch die Zuwegungen, werden nur teilbefestigt.

WEA Fundament und dauerhafte Überbauungen

Folgende weitere Referenzwerte sind für die Ermittlung der Umweltauswirkungen erforderlich. Die Werte sind mit dem Betreiber abgestimmt und enthalten bereits einen Zuschlag von ca. 20 %, um flexibel auf Unsicherheiten im Genehmigungsprozess reagieren zu können.

Fläche Turmfundament bis ca. 850 m²
Fläche dauerhafte Kranaufstellfläche bis ca. 1400 m²

124 Die Breite der Zuwegungen zu den WEA-Standorten liegt bei maximal 5 m. Die erforderliche Fläche für die Zuwegungen ist von der Länge der Zufahrt abhängig.

Wege

Die Altanlagen selbst sowie die Wege und Kranaufstellflächen, die zu den Altanlagen führen, werden vollständig zurückgebaut.

- 125 Nur zeitweilig in Anspruch genommene Flächen spielen für den B-Plan allgemein keine Rolle.
- 126 Allerdings können z. B. Zuwegungen, die nur für die Bauphase errichtet und befestigt werden, in dem Fall, wenn die Befestigungen nicht zurückgebaut werden, im Rahmen der Umweltprüfung eine Rolle spielen.
- 127 Auch für Windparks ist eine ausreichende wegemäßige Erschließung der Standorte der baulichen Anlagen nachzuweisen. *Erschließung*
Die Erschließung des geplanten Windparks erfolgt aus Norden von der Landesstraße L 43.
- 128 Im B-Plan werden nur die Wege, die für die dauerhafte Erschließung erforderlich sind, festgesetzt
- 129 Innerhalb des B-Plan-Gebietes werden soweit wie möglich bestehende Trassen genutzt. Nur Teilstrecken müssen neu errichtet werden.
- 130 Die Anforderungen an die Qualität der Zuwegungen, die sich maßgeblich an den Anforderungen der Feuerwehr oder anderer Rettungsdienste orientieren, sind (gemessen an normalen Baugebieten) allerdings relativ gering, da die WEA nach der Errichtung in der Regel nur zu Wartungszwecken und bei Notfällen angefahren werden müssen.
- 131 Erforderliche neue Wege, die nicht öffentlich gewidmet sind, werden durch Wegerechte mittels Baulasten zugunsten des Landkreises Oderland-Spree öffentlich-rechtlich gesichert. Alternativ können bestehende Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises genutzt werden. *Sicherung*
- 132 Es werden neue Kabeltrasse für den Anschluss an das Stromnetz gebaut. *Anschluss an das Netz*
- 133 Windparks stellen keine besonderen Anforderungen an die Versorgung mit stadttechnischen Medien. *Stadttechnik*
- 134 Für den Betrieb der WEA ist keine besondere versorgungstechnische Infrastruktur erforderlich.
- 135 Der erzeugte Strom muss in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Dies erfolgt ausschließlich über Kabel, die vorzugsweise in vorhandenen Trassen bis zum Einspeisepunkt verlegt werden. Die Leitungen sind bereits vorhanden.
- 136 Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden die notwendigen Anlagen errichtet, bzw. die bestehenden Anlagen weiterhin genutzt. *Löschwasser*
Dazu kommen folgende Arten in Frage:
- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
 - Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,
 - unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230,
 - sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384.
- Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis von 1000 m um das zu bewertende Objekt angeordnet sein.
- 137 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb eines Windparks, allerdings möglichst im Umfeld des Eingriffs kompensiert. Es werden Maßnahmen bevorzugt, die auch der betroffenen Bevölkerung zu Gute kommen. Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft sollen minimiert werden. *Umweltkonzept*
- 138 Folgende spezielle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind gem. Umweltbericht vorgesehen: *Minderung / Vermeidung*
- 139
- Einhaltung rechtlicher und fachlicher Vorgaben zu Lärm- und Lichtemissionen,
 - Ausstattung der WEA in Kaden mit Schattenabschaltmodulen,
 - Einhaltung größtmöglicher Abstände zu Siedlungen,
 - sparsamer Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Schutzgut Mensch*
- 140
- Begrenzung der Inanspruchnahme von temporären und dauerhaften Lager- und Bauflächen sowie der zu fällenden Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß,
 - Nutzung und Ausbau vorhandener Wege,
 - weitgehende Schonung der von an Wege angrenzenden Gehölzen und Hecken,
 - weitgehende Vermeidung der Inanspruchnahme von Waldflächen
- Schutzgut Pflanzen*

- Vermeidung von Eingriffen in nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope.
- 141 – Bauarbeiten außerhalb von Brutzeiten der Vögel, *Schutzgut Tiere*
 – Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten vor Baubeginn,
 – Installation eines Reptilienschutzzaunes,
 – Vorsorgliche Abschaltzeiten der WEA z. B. zu fledermausaktiven Zeiten,
 – Anbringen von Nist- und Fledermauskästen.
- 142 – Sorgsamer Umgang mit verunreinigenden Stoffen während der Bautätigkeit, *Schutzgut Boden*
 – Begrenzung der Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß und vollständige Entsiegelung bei Rückbau der Wege und Fundamente,
 – Teilversiegelung von Kranstellfläche und Zuwegung,
 – Schichtengerechte Wiederverfüllung der Fundamentflächen mit Bodenaushub,
 – Tiefenlockerung baubedingt beanspruchter Flächen zur Beseitigung von Verdichtungen.
- 143 – Sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit, *Schutzgut Wasser*
 – Havarievorsorge beim Einsatz von Wasserschadstoffen,
 – Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Zufahrten und Kranstellflächen.
- 144 Gleichzeit kann der Rückbau der mastartigen Bauwerke gem. Kompensationserlass (MLUK 2018) positiv für die geplanten Eingriffe in das Landschaftsbild durch die neuen WEA angerechnet werden. *Beachtung Rückbau*
- 145 Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere vollständig zu kompensieren. *Ausgleich*
- 146 Alle Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches realisiert und, soweit erforderlich, vertraglich abgesichert.
- 147 Einzelheiten zum Stand des Umweltkonzeptes siehe Umweltbericht.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Plan- und Kartengrundlagen

- 148 Für den Vorentwurf liegt noch keine Kartenunterlage vor, die den Ansprüchen an eine B-Plan-Satzung erfüllt. Es wird zunächst auf einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster und andere Quellen zurückgegriffen. *Plan- und Kartengrundlagen*
- 149 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*
- 150 **Die verwendete Planunterlage 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 die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**
- 151 Es wird auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

Nutzung der Flächen

- 152 Das Bebauungsplangebiet wird wie in der nachfolgenden Karte dargestellt begrenzt.
- 153 Es sind folgende Arten von Nutzungen im Geltungsbereich vorgesehen
 - Baugebietsflächen und
 - Flächen für Wald und für die Landwirtschaft.
- 154 Sinnvolle Alternativen für die Festsetzungen zur Flächennutzung sind nicht erkennbar. *Alternativen*
- 155 Als Alternative können Windparks für WEA, die der öffentlichen Versorgung dienen, nach § 12 Abs.1 Nr. 12 auch als „Versorgungsflächen“ festgesetzt werden.

- 156 Damit wäre der Windpark kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Für ein Baugebiet sind die Regelungsmöglichkeiten umfangreicher und gesetzlich besser geregelt.

157

Planzeichnung

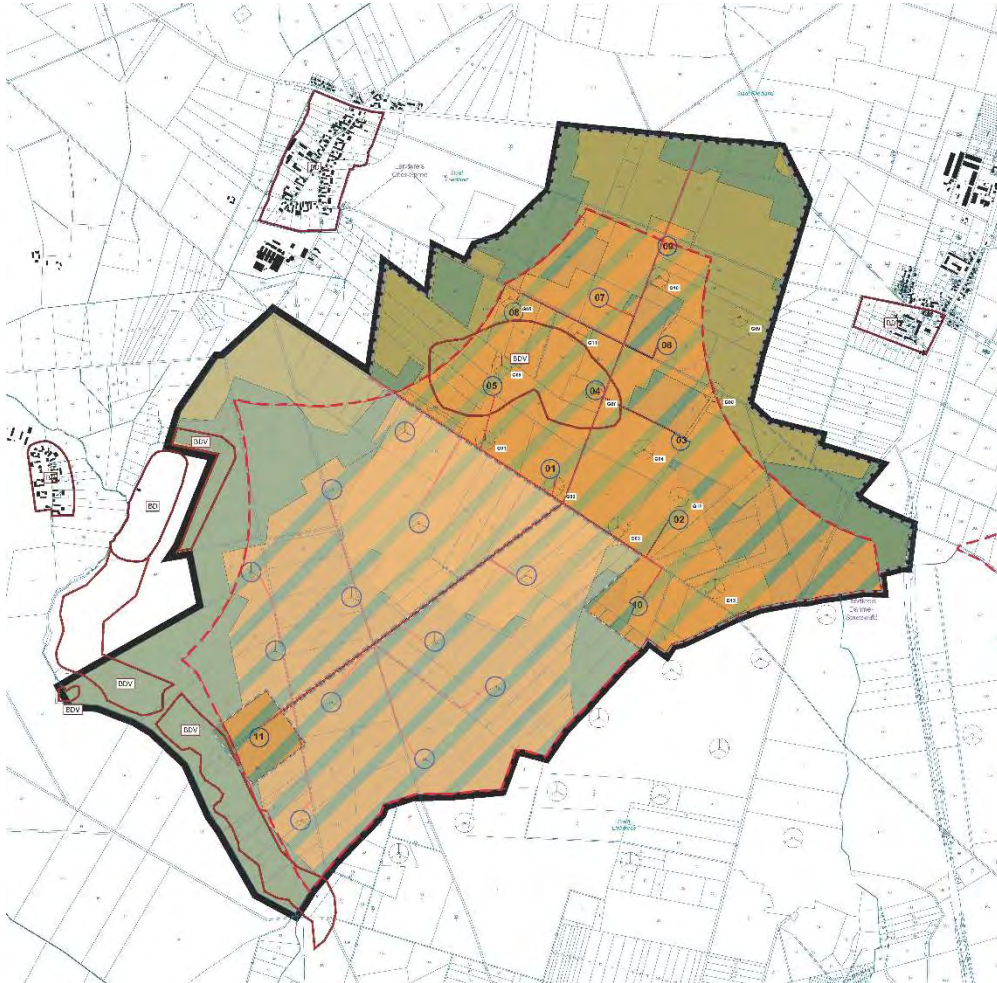


Abb. 4 Vorentwurf Februar 2026 Änderung B-Plan.

- 158 Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

4.1 Geltungsbereich

- 159 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die für das Repowering vorgesehenen Flächen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Teilfläche A des Urplans und kleinere Flächenanteile der Teilfläche B.
- 160 Der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend dem Geltungsbereich des Urplans festgelegt. Neue Flächen werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Wahl Geltungsbereich

4.2 Verkehrsflächen

Vorbemerkungen

- 161 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.
- 162 Eine ausreichende wegemäßige Erschließung ist zwar für WEA erforderlich, jedoch stellen WEA nur geringe Anforderungen an diese Wege, da sie im Betrieb nur gelegentlich (z.B. zu Wartungszwecken) angefahren werden müssen.

Die Erschließung der WEA-Standorte in einem Windpark kann auch über Feld- oder Waldwege erfolgen.

Dabei sind jedoch die Anforderungen der Rettungsdienste an die Qualität der Zuwegung zu beachten.

- 163 Es ist also, unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich, im B-Plan Regelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen WEA-Standorte zu treffen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

- 164 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 165 Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*
- 166 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.
- 167 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf. *BauNVO § 11 RN 10.1 Begriffe*
- 168 Im letzten Anstrich der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“ aufgeführt. *SO erneuerbarer Energien*
- 169 Ziel der Planung ist es, einen so genannten „Windpark“ zu entwickeln. *Windpark*
- 170 Durch die Abgrenzung des SO-Gebietes wird sichergestellt, dass bei einer innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichteten WEA die vom Rotor überstrichene Fläche die Grenze des SO-Gebietes nicht überschreitet. *Grenzziehung SO-Gebiet*
- Da sich der B-Plan nicht auf konkrete Anlagentypen bezieht, ist der erforderliche Mindestabstand zwischen Baugrenze und SO-Gebietsgrenze gewährleistet. Die vom Betreiber geplanten Anlagen können errichtet werden. Der Abstand der Baugrenze zur Grenze des Sondergebietes lässt theoretisch auch größere Rotoren zu und verhindert damit eine Entwicklung nicht.
- 171 Die festgesetzte Sondergebietsfläche ist aufgrund der Rotor-Out-Festlegung größer als die von der Regionalplanungsbehörde im Entwurf des TRP EE festgelegten Vorranggebietsfläche für Windenergienutzung (Bereich WEA 09). Windenergieanlagen, die am Rand der Vorranggebietsfläche errichtet werden, überstreichen mit ihrem Rotor die angrenzenden Flächen. Diese Flächen müssen innerhalb der festgelegten Sondergebietsfläche liegen, deshalb überschreitet das Sondergebiet an diesen Stellen die Abgrenzung des Vorranggebietes. Die Fundamente der WEA liegen dagegen vollständig innerhalb der Vorranggebietsfläche Windenergienutzung. *Bezug zu TRP EE*
- Das Sondergebiet umfasst nur die Flächen des Vorranggebietes. Damit kann das Repowering-Vorhaben umgesetzt werden.
- 172 Waldflächen werden durch das SO-Gebiet allerdings nicht unmittelbar in Anspruch genommen (nur kleinteilig). Es geht weitgehend um die Fläche für den Rotorüberflug, nicht um den konkreten Standort einer WEA. *Wald*
- 173 Im vorliegenden Fall kommt auf Grund der Ziele der Planung nur die Festsetzung als **Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Windenergie** (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) in Frage. *Zweckbestimmung*
- 174 In der Planzeichenerklärung wird das SO-Gebiet entsprechend bezeichnet und mit dem Kürzel „**Windpark**“ versehen.
- Das entsprechende Planzeichen unterscheidet dabei die Flächen, die als **Wald** oder die als **Landwirtschaftliche Nutzflächen** weiterhin in Nutzung sind.
- 175 Die Zweckbestimmung wird im vorliegenden Fall durch eine Textfestsetzung näher bestimmt.
- 176 **1. Das Sonstige Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Windenergie „Windpark“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung von Windenergie dienen. Die Flächen, die nicht zweckentsprechend genutzt werden, bleiben landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 u. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 177 Die Gemeinde will im Plangebiet nur Anlagen zur Energieerzeugung aus Windenergie (WEA) zulassen. Deshalb ist der Begriff „ausschließlich“ Bestandteil der Festsetzung zum Windpark.
- 178 Die Festsetzungen zur Art der Nutzung umfassen den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret allgemein bzw. als Ausnahme zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen. *Art der Nutzung*
- 179 Als Hauptanlagen sind Windenergieanlagen (WEA) im SO-Gebiet allgemein zulässig. Die entsprechende Textfestsetzung lautet. *Windenergieanlagen*

- 180 **2. Im Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Windenergie „Windpark“ sind Windenergieanlagen (WEA) sowie Anlagen, die der Anbindung des Windparks an das Energienetz oder der Speicherung der Energie dienen und die für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig. Anlagen, die der Land- und Forstwirtschaft dienen, sind soweit diese nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sind, als Ausnahme zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 181 Neben den Windenergieanlagen und den diesen dienenden Nebenanlagen sind im Zusammenhang mit dem Windpark keine weiteren baulichen Hauptnutzungen vorgesehen.
- 182 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 BauNVO auch in einem Sondergebiet zulässig. *Windparkaffine Neben- und sonstige Anlagen*
- 183 Die für den gesamten Windpark ggf. erforderlichen Anlagen wie Mess-, Steuer- und Regelanlagen, Transformatoren, Schaltanlagen, Speicher, Energieleitungen etc. können somit im Windpark zugelassen werden.
- 184 Die Abgrenzung zu den Hauptnutzungen kann jedoch bei konkreten Vorhaben im Einzelfall schwierig sein. Daher werden die wichtigsten dem Windpark dienenden „sonstigen Anlagen“ in der Festsetzung mit aufgeführt. Die Aufzählung der zulässigen Nebenanlagen kann nicht abschließend sein. Mit dem technischen Fortschritt können weitere Anlagen und/oder Einrichtungen erforderlich werden.
- 185 Hinsichtlich der Zulässigkeit von Baustelleneinrichtungen sind im B-Plan keine weiteren Regelungen erforderlich. Anlagen, die nur während der Bauzeit benötigt werden, sind als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO planungsrechtlich zulässig. *Temporäre Anlagen und Nutzungen*
- 186 Da die verkehrliche Erschließung über Wegebaukosten gesondert geregelt wird, sind die Anlagen für die verkehrliche Erschließung nicht Bestandteil der Festsetzungen. *Erschließungswege*
- 187 Die Zweckbestimmung des B-Planes schließt ausdrücklich eine Nutzung der weiterhin verfügbaren Flächen durch die Land- und Forstwirtschaft ein. *Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft*
- Der bei der Definition der Zweckbestimmung verwendete Begriff „ausschließlich“ bezieht sich nicht auf Anlagen, die mit der Land- und Forstwirtschaft im Zusammenhang stehen. Solche sollen weiterhin, wie im so genannten „Außenbereich“, im Plangebiet zugelassen werden können.
- Somit sind bauliche Anlagen, die der Land- und Forstwirtschaft dienen, als Ausnahme zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass der Betrieb des Windparks nicht beeinträchtigt wird.
- 188 Eine Beeinträchtigung ist allerdings regelmäßig anzunehmen, wenn z. B. Wohnungen oder andere störepfindliche Nutzungen Bestandteil der Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft sind. *Einschränkung*
- Das trifft im übertragenen Sinn auch auf derartige Nutzungen außerhalb des SO-Gebietes zu.
- 189 Unter Beachtung der Besonderheit, dass der Großteil des SO-Gebietes weiterhin der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung dient und deshalb nicht überbaut wird, wird ein „eigenes Planzeichen“ für den Windpark verwendet. *eigenes Planzeichen*

4.4 Maß der Nutzung

- 190 Auf Grund der aktualisierten planerischen Ziele und um einen Verstoß gegen die Ziele der Regionalplanung zu vermeiden, ist die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nicht möglich und politisch nicht gewollt. *Verzicht auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung*
- 191 Da auf die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen verzichtet wird, ist im Umkehrschluss auch auf die Festsetzung der Grundflächenzahl zu verzichten, da beide Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO miteinander verknüpft sind.
- 192 Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wird gesetzlich ein „überwiegendes öffentliches Interesse“ und eine Bedeutung für die „öffentliche Sicherheit“ zugewiesen.
- Durch die Festsetzung von Baugrenzen stellt der B-Plan sicher, dass nur 9 neue WEA als Ersatz für 13 bestehende WEA errichtet werden können. Zusätzlich werden zwei gänzlich neue Standorte für WEA erschlossen.

Damit wird im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass nur eine begrenzte Fläche für die WEA-Fundamente und die erforderlichen Kranstellflächen baulich in Anspruch genommen wird. Die Größe dieser Flächen unterscheidet sich unabhängig vom Anlagentyp nur geringfügig. Auch die Dimensionierung der Zuwegung ist unabhängig vom Anlagentyp. Sie hängt lediglich von der Länge ab, die im B-Plan geregelt wird.

Dies gilt sinngemäß auch für die Höhenabmessung der WEA. Sehr kleine WEA (z.B. wie im Bestand) werden aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr errichtet, sondern solche, die derzeit für Binnenlandstandorte verfügbar sind. Die Höhe der zulässigen WEA wird also auch aus technischen und wirtschaftlichen Gründen begrenzt.

Die Umweltprüfung kann aufgrund der „Vorhabensnähe“ des B-Plans auf der Grundlage der im „Planungskonzept“ beschriebenen Parameter und der Tatsache, dass eine zeitnahe Realisierung vorgesehen ist, mit der für einen B-Plan erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

In der Gesamtschau ist auch bei Verzicht auf Festsetzungen zum Maß der Nutzung sichergestellt, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 193 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung für die zulässigen Hauptanlagen möglich ist. *Vorbemerkungen*
- 194 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 195 Im Plangebiet wird für die geplanten WEA-Standorte die überbaubare Fläche durch eine **geschlossene Baugrenze** (zeichnerisch) definiert. Dadurch entsteht ein so genanntes „Baufenster“. *Baugrenze
Baufenster*
- Die Baufenster der Alt-WEA-Anlagen werden dagegen nicht mehr festgesetzt. An diesen Standorten können dann künftig, nach Rückbau der Alt-Anlagen keinen Neuen mehr errichtet werden.
- 196 Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht mit Windkraftanlagen überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen ausnahmsweise zulässig, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind.
- 197 In einem B-Plan für die Windkraftnutzung darf der Plangeber entweder Baugrenzen festsetzen, die allein nur für das Fundament bzw. den Turm gelten, als auch Baugrenzen, die sich darüber hinaus auch auf den Rotor der WEA beziehen.
- 198 Das Baufenster wird im vorliegenden B-Plan ausschließlich für die Fläche des Turmfundamentes der WEA festgesetzt. *Baugrenze nur
für Fundamente*
- 199 Für die vom Rotor überstrichene Fläche wird dagegen keine Baugrenze bestimmt. Begrenzungen für Rotoren sind nicht zwingend erforderlich.
- 200 Das Baufenster ist unter Beachtung der konkret geplanten Standorte **kreisförmig**. *Kreisform Baufenster*
- 201 Die kreisförmigen Baufenster sind an den Standorten „zugeschnitten“, an denen eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen oder Waldflächen zu erwarten ist. Es wurde darauf geachtet, dass die Baugrenzen ausschließlich auf Landwirtschaftsflächen situiert werden. Bei der WEA Nr. 11 ist das nicht möglich, da der Standort innerhalb einer Waldfläche liegt.
- 202 Der **Durchmesser** der Baufenster ist in der Planzeichnung mit **100 m (Radius 50 m)** festgesetzt. Es verbleibt für die Vorhabenplanung ein gewisser Spielraum für die Feinabstimmung der Standorte.
- 203 Zu große Durchmesser der Baufenster und die damit verbundenen größeren Spielräume würden dazu führen können, dass zwischen den einzelnen WEA zu geringe Abstände entstehen könnten. Das würde zu unzulässigen Turbulenzen führen, die die Standfestigkeit bzw. die Effektivität der WEA beeinträchtigen könnten.
- 204 Die Baufenster werden in der Planzeichnung lagemäßig durch die Angabe der **Koordinate des Zentrums des Baufensters** wie folgt eindeutig definiert. *Koordinatenangabe*

205	Standort	Ostwert	Nordwert	Standortkoordinaten Baufenster
	01	453623	5769745	
	02	454281	5769486	
	03	454292	5769889	
	04	453855	5770149	
	05	453327	5770171	
	06	454222	5770380	
	07	453872	5770623	
	08	453435	5770549	
	09	454223	5770888	
	10	454072	5769042	
	11	452131	5768370	

206 Maßgeblich ist das Lagebezugssystem ETRS89.

207 Mit dieser Lösung ist sichergestellt, dass

- indirekt die Zahl und die Standorte der zulässigen WEA bestimmt werden
- der B-Plan die notwendige Flexibilität erhält
- schutzwürdige Flächen (z. B. geschützte Biotope, Gewässer, ...) nicht in Anspruch genommen werden
- die WEA die Mindestabstände zum gegenseitigen Schutz einhalten.

4.6 Weitere bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

208 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

4.6.1 Flächen für Wald und für die Landwirtschaft

209 Nicht für die Windenergie bzw. für notwendige Nebenanlagen oder für Wege benötigte Flächen werden auch in Zukunft weiterhin forstwirtschaftlich und landwirtschaftlich genutzt. Das bedeutet, dass insgesamt gesehen auf dem überwiegenden Teil des B-Plan-Gebietes die bisherige Nutzung uneingeschränkt fortgeführt werden kann.

Fläche für Wald und Landwirtschaft außerhalb SO-Gebiet

210 Die entsprechenden Flächen des Geltungsbereiches außerhalb des SO-Gebietes werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als **Wald und Fläche für die Landwirtschaft** festgesetzt.

4.6.2 Immissionsschutz

211 Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im B-Plan nicht erforderlich.

Erst im Rahmen der Vorhabengenehmigung können unter Beachtung der konkreten Anlagenparameter z. B. Abschaltzeiten u. dgl. festgesetzt werden, die das Einhalten der Orientierungswerte für den Lärm und den Schattenwurf sicherstellen.

4.6.3 Geh-Fahr- und Leitungsrechte

212 Die zur Erschließung der WEA-Standorte unmittelbar erforderlichen Wege sind nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.

Vorbemerkungen

213 Wenn die direkte Anbindung des WEA-Standortes an eine öffentliche Straße nicht besteht, ist die Erschließung nur gesichert, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz z. B. durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises (hier Oderland-Spree) öffentlich-rechtlich gesichert ist.

214 Eine solche rechtliche Sicherung der Erschließung muss nicht schon mit der Aufstellung des B-Planes gegeben sein.

Sie ist gem. §§ 30 bis 35 BauGB nur Voraussetzung für die Zulassung von Einzelvorhaben.

215 Der Ausbau privater Straßen und Wege ist nach der Bauordnung baugenehmigungspflichtig. Über die Zulässigkeit wird abschließend im Bauantrag befunden.

216 Die erforderliche Erschließung sowohl während der Bautätigkeit als auch im Betrieb wird über Fahrrechte auf privaten Grundstücken abgesichert und entsprechend im B-Plan geregelt. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Die Dienstbarkeiten / Baulasten zur Gewährung von Geh- und Fahrrechten sollen auch der notwendigen Verlegung der Versorgungsleitungen (Aufnahme und Abführung der erzeugten Elektroenergie) dienen.

217 Zu beachten ist, dass nicht alle Leitungen für den Netzanschluss in Wegegrundstücken verlegt werden. Für diese Flächen wird der Vorhabenträger gesonderte Nutzungsrechte mit dem Eigentümer privatrechtlich vereinbaren.

218 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. *Städtebauliche Gründe*

Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

219 Im vorliegenden Fall sollen die für die Erschließung erforderlichen Wege für die Betreiber der WEA bzw. die Grundstücksnutzer (als „Anlieger“) nutzbar sein.

220 Im B-Plan werden die für den Bau bzw. den Betrieb notwendigen Fahrrechte zeichnerisch festgesetzt.

Eingeschlossen sind bestehenden Wege, auch wenn sie nicht unmittelbar der Erschließung der neuen Standorte dienen.

221 Da das **Planzeichen 15.5 der PlanZV** auf Grund der Größe bzw. des Maßstabes der Planzeichnung nicht klar erkennbar wäre, wird es mit der Farbe „rot“ kombiniert und entsprechend abgewandelt. *Planzeichen*

222 Die entsprechenden Rechte werden durch Text näher bestimmt.

223 **3. Die in der Planzeichnung als „Fläche mit einem Fahrrecht“ festgesetzten Wege werden zum Zweck der Sicherung der verkehrlichen Erschließung jeweils mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Betreiber der Windenergieanlagen und zu Gunsten der Feuerwehr und des Rettungsdienstes belastet. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)** *Textfestsetzung*

224 Der B-Plan sichert, neben der Erschließung der WEA, auch die Zufahrt durch die Feuerwehr und den Rettungsdienst. Sonstige bestehende Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte für die Nutzer von Landwirtschafts- und Waldflächen bzw. für Versorgungsbetriebe sind ebenfalls weiterhin gesichert. *nicht relevant, da keine Baugenehmigung*

4.7 Abstandsflächen

225 Nach § 87 Abs.2 BbgBO kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften andere als die nach § 6 Abs. 5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festsetzen. Im Außenbereich kann die Reduzierung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von Windenergieanlagen im Rahmen einer Abweichungsentscheidung nach § 67 BbgBO bis zu dem Radius der kreisförmigen Projektionsfläche, die von den Rotorblattspitzen beschrieben wird, erfolgen. Die Reduzierung wird durch Text wie folgt vorgenommen. *Abstandsflächen*

226 **4. Die Abstandsfläche der Windenergieanlagen entspricht der Projektionsfläche des Rotors. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBauO)** *Textfestsetzung*

227 Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhe der baulichen Anlagen müssen so bestimmt sein, dass die nach § 6 BbgBO zu berücksichtigenden nachbarlichen Belange abgewogen werden können. Dies ist vorliegend gegeben.

Die Reduzierung der Abstandsfläche von 0,25 H auf die Rotorprojektionsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trägt den nachbarlichen Belangen Rechnung.

Da die Schutzzwecke des (nachbarschützenden) Abstandsflächenrechts (wie ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung, Sozialabstand, ...) im Standortbereich von Windenergieanlagen in der Regel nicht von Bedeutung sind, ist die Zulassung von Abweichungen von den Abstandsflächen für Windenergieanlagen im Außenbereich inzwischen Genehmigungspraxis, da hierauf ein Rechtsanspruch besteht.

4.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

- 228 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.
- 229 Zum Repowering von WEA gehört unweigerlich der Rückbau der Altanlagen. Diese Pflicht in Anlehnung an § 72 Abs. 2 BbgBO soll im B-Plan, unabhängig davon, ob es dazu auch vertragliche Regelungen gibt, verankert werden.
- 230 **5. Die im Geltungsbereich bestehenden Windenergieanlagen sind, spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Außerbetriebnahme vollständig zurückzubauen. Das trifft auch auf die jeweiligen Zuwegungen zu, soweit sie nicht weiterhin für die Erschließung benötigt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 231 Dem Stadt Friedland sollte vor Baubeginn eine Sicherheit in Form einer unbedingten und unbefristeten Selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage erbracht werden. Die Höhe der Sicherheitsleistung sollte in Anlehnung an die Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung, Stand 15.11.2018, 10 % der fiktiven Rohbausumme betragen. *Sicherheitsleistung*
- 232 Im Interesse des Bodenschutzes und zur Reduzierung des Überbauungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Insbesondere sind Vollversiegelungen nur in Ausnahmefällen erforderlich und (nur dann) zulässig. *Bodenschutz*
Minderungsmaßnahme
- 233 Eine Befestigung (d.h. Versiegelung) der Wege ist nur im unbedingt notwendigen Umfang erforderlich und kann nach der Richtlinie für den ländlichen Wegebau in Verbindung mit der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr erfolgen.
- 234 **6. Zur Reduzierung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege und Kranaufstellflächen in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 235 Entsprechend den Empfehlungen der Umweltprüfung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich außerhalb des Plangebietes realisiert. *Maßnahmen extern*
- 236 Eine ökologische Aufwertung des Gebietes selbst würde zusätzlich Tiere anziehen, die u. U. durch die Anlagen gefährdet würden. Das wäre insbesondere bei Fledermäusen und Vögeln zu befürchten.
- 237 Die Umsetzung der Maßnahmen wird rechtzeitig vertraglich geregelt. *Sicherung durch Vertrag*

4.7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 238 Um die Störungen für die Landschaft so gering wie möglich zu halten, sollen die WEA im gesamten Eignungsgebiet möglichst gleichartig gestaltet sein. *Einheitliche Gestaltung der WEA*
- 239 Wichtigste Merkmale sind, neben der Anzahl der Rotorblätter und dem Durchmesser der Rotoren sowie den Farben und der Drehrichtung, vor allem die Bauart der Türme. Im Plangebiet sollen Gittermasten ausgeschlossen sein.
- 240 **7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind WEA mit einem Gittermast unzulässig. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)** *Textfestsetzung*

5 Sonstige Planinhalte

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 241 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan aufgenommen, *nachrichtliche Übernahmen*
- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden,
 - die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.
- 242 Im vorliegenden Fall sind nachrichtliche Übernahmen erforderlich. *Nachrichtlich*
- 243 Im B-Plan werden die **festgesetzten Bodendenkmale** nachrichtlich übernommen. Die festgesetzten Bodendenkmalflächen liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des B-Plans. *Denkmalschutz*
- Auf die **Vermutungsflächen** wird hingewiesen. Im Änderungsbereich sind Vermutungsflächen ausgewiesen.
- 244 Im Bebauungsplan wird die Abgrenzung des regionalplanerisch festgelegten **Vorranggebietes Nr. 29 „Günthersdorf“** dargestellt. Basis ist der 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) Oderland-Spree vom 02.06.2025 (Beschluss-Nr. 25/02/10). *Vorranggebiet Wind*

5.2 Kennzeichnungen

- 245 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf spezifische Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin, die die bauliche Nutzung beeinflussen können. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter. *Kennzeichnungen*
- 246 Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

5.3 Vermerke/ Hinweise

- 247 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Hinweis Artenschutz

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

*Zugriffsverbote
BNatSchG*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung und der dann gegebenen Situation sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten durchzuführen.

CEF-Maßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Bauzeitenregelung

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte *Ökologische Baubetreuung* „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

Hinweis Ausgleich außerhalb

Im B-Plan wird auf die Regelungen zur Absicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches hingewiesen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Eingriffe in die Umwelt wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB auf von der Gemeinde oder dem Vorhabenträger bereitgestellten Flächen sichergestellt.

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

6.1 Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

248 Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Regionalplanung*

249 Im 2. Entwurf des TRP EE ist die Vorrangflächen Windenergienutzung Nr. 29 „Günthersdorf“ festgelegt. Die entsprechend formulierten Ziele der Regionalplanung sind zu beachten. *TRP EE*

250 Der vorliegende Planentwurf entspricht den Zielen der Regionalplanung. Die festgesetzten Baugrenzen für die Turmfundamente liegen nun vollständig innerhalb der Vorrangfläche. Drei Alt-Standorte entsprechen mit ihren ehemals festgelegten Standorte nicht mehr dem Entwurf des TRP EE. Diese Anlagen sind künftig auch nicht mehr zulässig.

251 Der Bebauungsplan sichert die von der Regionalplanung vorgesehene Rotor-Out-Festlegung durch Festsetzung einer Sondergebietsfläche, die größer ist als das Vorranggebiet Windenergienutzung. *Rotor-Out*

252 Die im TRP EE festgelegten Flächen dienen dem Nachweis der Erreichung der Flächenziele des WindBG bzw. des BbgFzG. Dafür ist es notwendig, dass der B-Plan keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen hat. Bauleitpläne mit Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen widersprechen dem Ziel 1 des TRP EE und sind gemäß § 1a Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. *Höhe der WEA*

253 Der TRP EE liegt gegenständlich nur als Entwurf vor. Zu welchem Zeitpunkt der Regionalplanentwurf rechtsverbindlich wird, ist derzeit noch unklar. Die Ziele der Regionalplanung gelten daher nicht als eingeführte Ziele, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu behandeln und zu beachten. *TRP EE*

Die Gemeinde bewertet allerdings die Ziele so, als wenn der Entwurf in der vorliegenden Form von der Regionalversammlung beschlossen werden wird.

6.2 Teilflächennutzungsplan / Standortalternativen

254 B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

255 Der B-Plan entspricht dem Entwurf des Teilflächennutzungsplan Windkraftnutzung mit Stand von 2016.

256 Generelle Standortalternativen wurden auf der FNP-Ebene untersucht. Schon auf Grund des Bestandes an WEA und der damit verbundenen Vorbelastung sind keine sinnvollen Alternativen erkennbar.

Auch die Regionalplanung weist aktuell nur die Flächen bei Günthersdorf als geeignet aus.

Bei der Gestaltung des Windparks selber wurden in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ebenfalls verschiedene Entwicklungsszenarien hinsichtlich der einzusetzenden WEA-Typen untersucht, da davon die Anzahl und die Verortung der WEA-Standorte und in der Folge die Umweltauswirkungen und die Effektivität des Windparks abhängen.

- 257 Alternativen für die Ausgleichsflächen wurden im Aufstellungsverfahren ebenfalls abgeprüft.

6.3 Wald

- 258 Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde von einer vollständigen Regelung der Waldumwandlung im B-Plan ab. Im B-Plan Verfahren wird die Waldumwandlung mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

Im Verfahren ist auch zu klären, in welchem Verhältnis der waldrechtliche zum naturschutzrechtlichen Ausgleich steht.

Die abschließende Umsetzung des waldrechtlichen Ausgleichs erfolgt nachträglich (hier im BImSchG-Verfahren).

6.4 Umwelt / Ausgleich

- 259 Mit der Errichtung und dem Betrieb von Windparks sind zunächst unweigerlich Belastungen der Umwelt verbunden. Sie betreffen vor allem die Bevölkerung auf Grund der Immissionen, das Landschaftsbild, den Boden sowie einzelne Tierarten.

Die Beeinträchtigungen sind z. T. nicht vollständig vermeidbar. Sie resultieren neben der beeinflussbaren Flächeninanspruchnahme, u. a. aus der Dimension, der Bewegung und der Befeuern der Anlagen.

- 260 Im Umweltbericht sind die für den Standort wesentlichen Aspekte der Umweltverträglichkeit des Vorhabens für die Planphase Vorentwurf hinreichend ausführlich abgehandelt.

- 261 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach gegenwärtigem Sachstand ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches realisiert, da entsprechende Maßnahmen im Gebiet in der Regel die Probleme hinsichtlich des Artenschutzes erhöhen.

*Ausgleichsmaßnahmen
extern*

- 262 Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt über einen „Städtebaulichen Vertrag“ mit dem Vorhabenträger.

- 263 Die Umweltwirkungen sowie die Lösungsansätze für Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Naturgüter und der Landschaft sind im vorläufigen Umweltbericht beschrieben.

Naturgüter

Unüberwindliche Hindernisse sind nicht erkennbar

- 264 Die Stadt kann auf Grund der großen Abstände des Windparks zu Siedlungsflächen davon ausgehen, dass unzulässige Immissionen nicht zu erwarten sind, zumal im Rahmen der Vorhabengenehmigung die Möglichkeiten für eine Gegensteuern bestehen. Das trifft sinngemäß auch auf die Fragen des Schattenwurfs zu.

*Lärmimmissionen
Schatten*

- 265 Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen zielen vorrangig für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Landschaft, Tiere und Pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen.

Gem. Umweltbericht sind für den Ausgleich der Eingriffe Maßnahmen auf externen Flächen geplant. Die Maßnahmen sind in Pkt. 3.4 des Umweltberichts aufgeführt.

- 266 Die externen Maßnahmen werden vertraglich gesichert. Festsetzungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

- 267 Die geplanten Maßnahmen sichern, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

7 Anhang

7.1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I / 04, [Nr. 09], S. 215)	zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 827], S.1)

7.2 Bilanzen

7.2.1 Bilanz Flächennutzung

Nachfolgend zeigt sich für die aktuelle Planungskonzeption folgende Flächenbilanz. Die Bestandsangaben entsprechen den Flächenfestsetzungen des „Urplans“.

Wird im Entwurf ergänzt.

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

7.2.2 Übersicht über die Änderungen der Festsetzungen

Festsetzungen „Urplan“

1. Das Sondergebiet „Windpark“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung von Windenergie dienen. Die Flächen, die nicht zweckentsprechend genutzt werden, bleiben landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 u. § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Im Sondergebiet „Windpark“ sind Windkraftanlagen und die für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sowie Anlagen, die der Anbindung des Windparks an das Energienetz oder der Speicherung der Energie dienen, zulässig. Als Ausnahme sind Anlagen, die der Land- und Forstwirtschaft dienen zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

3. Die zulässige Grundfläche (GR) je Windkraftanlage (WEA) beträgt im Baufeld A maximal 350m² und im Baufeld B maximal 550m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 u. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

4. Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche je Windkraftanlage (WEA) ist im Baufeld A die Überbauung von maximal 1.300m² je WEA sowie im Baufeld B die Überbauung von maximal 2.800m² je WEA für die Anlage von Kranaufstellflächen und sonstigen erforderlichen Flächenbefestigungen sowie für sonstige Nebenanlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 u. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

5. Insgesamt ist für die erforderlichen Zuweisungen ein Zuwachs an überbauter Grundfläche von 50.000m² zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 u. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

6. Die Gesamthöhe einer Windkraftanlage darf im Baufeld A 150m und im Baufeld B 200m nicht überschreiten. Die Höhe von Nebenanlagen wird auf eine Gesamthöhe von maximal 15 m begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 u. 18 BauNVO)

Festsetzung 1. Änderung B-Plan

1. Das Sonstige Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Windenergie „Windpark“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung von Windenergie dienen. Die Flächen, die nicht zweckentsprechend genutzt werden, bleiben landwirtschaftliche Nutzfläche oder Wald. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

2. Im Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Windenergie „Windpark“ sind Windenergieanlagen (WEA) sowie Anlagen, die der Anbindung des Windparks an das Energienetz oder der Speicherung der Energie dienen und die für den Aufbau, die Wartung und den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig. Anlagen, die der Land- und Forstwirtschaft dienen, sind soweit diese nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sind, als Ausnahme zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

7. Die als „Fläche mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht“ festgesetzten Wege werden jeweils mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe belegt. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Zur Reduzierung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege und Kranaufstellflächen in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Innerhalb des Geltungsbereiches sind WEA mit einem Gittermast unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 der BbgBO)

10. Die Abstandsfläche der Windkraftanlagen entspricht der Projektionsfläche des Rotors gemäß Anlage 1 VVBbgBO. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 2 u. 9 BbgBO)

nicht enthalten

3. Die in der Planzeichnung als „Fläche mit einem Fahrrecht“ festgesetzten Wege werden zum Zweck der Sicherung der verkehrlichen Erschließung jeweils mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Betreiber der Windenergieanlagen und zu Gunsten der Feuerwehr und des Rettungsdienstes belastet. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Zur Reduzierung der Versiegelung sind Zufahrten, Wege und Kranaufstellflächen in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind WEA mit einem Gittermast unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 der BbgBO)

4. Die Abstandsfläche der Windenergieanlagen entspricht der Projektionsfläche des Rotors. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

5. Die im Geltungsbereich bestehenden Windenergieanlagen sind, spätestens ein Jahr nach der jeweiligen Außerbetriebnahme vollständig zurückzubauen. Das trifft auch auf die jeweiligen Zuwegungen zu, soweit sie nicht weiterhin für die Erschließung benötigt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)