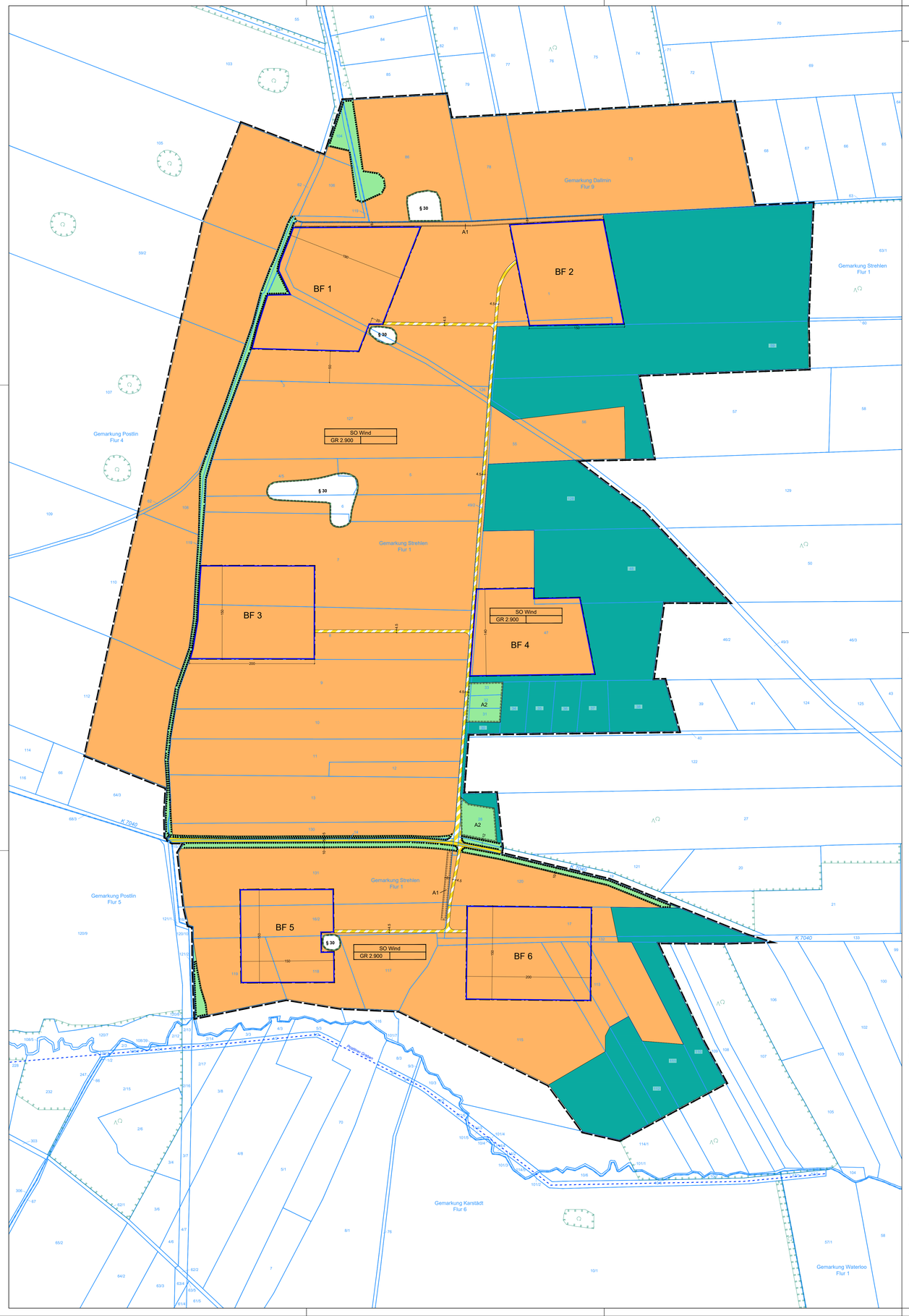


## Planteil A

**Planzeichenerklärung**

**I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Wind — sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Windenergienutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

2.900 m² — maximal zulässige Grundfläche (GR)

**3. Bauweise, überbaubare Grundfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt

**5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Zwerckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

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

Flächen für Wald

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

**A1** — Bezeichnung der Maßnahmen

**8. sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen |

Erläuterung der Nutzungsschablone

**II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV sowie Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

BF 1 / 10 — Bezeichnung der Baufenster

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

§ 30 — Wald- / Gehölzflächen (außerhalb Geltungsbereich)

Fließgewässer / Graben

geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, nachrichtliche Übernahme)

## Planteil B

**Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

**I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Windenergienutzung (SO Wind), bestehend aus drei Teilflächen, festgesetzt.

1.2 Zulässig sind Windenergieanlagen, die für Errichtung und Betrieb erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen sowie eine landwirtschaftliche Nutzung, soweit diese den Betrieb der Windenergieanlagen nicht beeinträchtigt.

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

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Je Baufenster ist nur eine Windenergieanalage zulässig. Die zulässige Grundfläche (GR) ist je Windenergieanlage mit maximal 2.900 m² festgesetzt. Diese bezieht sich auf das Fundament mit Turm und Maschinenhaus sowie dauerhaft versiegelte Kranstellflächen und Nebenanlagen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.

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

3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt. Fundamente von Windenergieanlagen mit Turm und Maschinenhaus sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.1.2 Ein Überragen der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Rotorblätter der Windenergieanlagen ist zulässig.

**4. Abstandflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Das Maß der zulässigen Tiefe der Abstandsflächen ist auf die Überstreichfläche des Rotors festgesetzt.

**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Gemäß Planeinschrieb sind private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Zufahrt festgesetzt.

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

6.1 Mit Ausnahme der erforderlichen Schleppkurven darf der Ausbau der Wege eine Gesamtausbaubreite von 4,50 m nicht überschreiten, Überschreitungen während der Bauphase sind zulässig.

6.2 Zufahrten und Kranstellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6.3 A1 - Pflanzung einer dreireihigen Laubstrauchhecke: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist auf einer Länge von insgesamt mindestens 590 Metern und einer Breite von mindestens 5 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen sind zulässig. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

6.4 A2 - Aufstockung eines Laubmischwaldes: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist ein standortgerechter Laubmischwald zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In den Bereichen zu angrenzenden Wegen und Freiflächen ist als Bestandteil des Waldes ein gestufter Waldrand, bestehend aus einer 5 Meter breiten Krautzone (Saum) und einer 10 Meter breiten Strauchzone (Mantel) zu entwickeln. Die Breite des gestuften Waldrandes (Kraut- und Strauchzone) darf dabei die Breite der Baumzone nicht überschreiten. Bei den Pflanzungen sind gesetzlich geforderte Abstände einzuhalten. Im Bereich von Leitungstrassen darf keine Bestockung erfolgen. Für die Aufforstung sind forstübliche Baum- und Straucharten zu verwenden. Hierbei ist auf die Verwendung standortgeeigneten Pflanzgutes zu achten. Die erfolgten Pflanzungen sind gegen Schäden durch Wildverbiss durch einen Wildschutzzaun oder Einzelmaßnahmen zu sichern. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Entwicklungspflege zu gewährleisten. Schutzmaßnahmen sind nach Erreichung des Zustandes einer gesicherten Kultur abzubauen und rückstandsfrei von der Fläche zu entfernen.

**II. örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

**7. Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 BbgBO)

7.1 Zulässig sind Horizontalachsenrotoren mit 3 Rotorblättern.

7.2 Der Außenanstrich von Windenergieanlagen ist in Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Zur Vermeidung von störenden Lichtblitzen sind mittelreflektierende Farben und matte Glanzgrade zu verwenden. Der Einsatz von Signalfarben an der Windenergieanlage ist gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen zulässig.

**III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

(1) Denkmalschutz
Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

(2) Externe Kompensationsmaßnahmen
A3 - Rückbau und Entsiegelung in einer Kleingartenanlage
Innerhalb einer auf den Flurstücken 127, 128, 129, 150, 151, 156 und 157/1 in der Flur 5 der Gemarkung Karstädt gelegenen Kleingartenanlage sollen nicht mehr genutzte bauliche Anlagen und Bungalows mit einer Gesamtfläche von 400 Quadratmetern vollständig zurückgebaut und die Grundflächen vollständig entsiegelt werden.

A4 - Errichtung eines Ehrenhains in Karstädt
Auf den Flurstücken 168 und 169 in der Flur 5 der Gemarkung Karstädt soll auf der bestehenden Freifläche westlich des Friedhofs durch Begrünung und Pflanzung von Gehölzen ein Ehrenhain entstehen.

A5 - Pflanzung von Feldhecken
Innerhalb der Gemeinde Karstädt soll die Anpflanzung von Feldhecken zur Strukturierung der Großräumigen Ackerflächen erfolgen. Vorgesehen sind Abschnitte mit einer Länge von etwa 260 Metern auf dem Flurstück 29 in der Flur 2 der Gemarkung Blüthen und mit einer Länge von etwa 710 Metern auf dem Flurstück 98 in der Flur 1 der Gemarkung Strehlen. Dazu ist auf einer Breite von mindestens 5 Metern jeweils eine dreireihige Laubstrauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

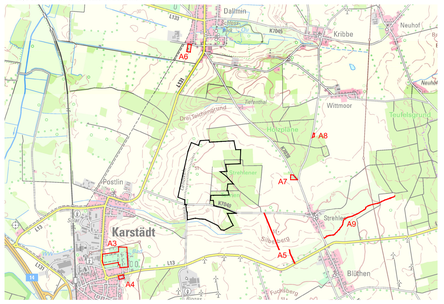
A6 - Bepflanzung Friedhof Dallmin
Auf den Flurstücken 90 und 91/1 in der Flur 7 in der Gemarkung Dallmin soll zur Eingrünung des Friedhofs eine durchgehende Laubstrauchhecke mit Überhältern in einem Abstand von 15 Metern gepflanzt werden. Für die Hecke sind Pflanzen der Art Hundsrose (Rosa canina) zu verwenden, für die Überhälter sind heimische, standortgerechte Gehölze zu integrieren. Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen soll die Neupflanzung einer Weißdornhecke erfolgen.

A7 - Bepflanzung Friedhof Strehlen
Auf den Flurstücken 71 und 72 in der Flur 1 der Gemarkung Strehlen sollen im Bereich zwischen den bestehenden Gehölzen und der Trauerhalle standortgerechte, heimische Bäume in Form einer Allee gepflanzt werden. Die Freifläche hinter der Trauerhalle soll mit heimischen Bäumen als Baumhain ausgebildet werden.

A8 - Bepflanzung Friedhof Wittmoor
Auf dem Flurstück 17/1 in der Flur 6 der Gemarkung Kribbe ist zur Eingrünung des Friedhofs Wittmoor die Anpflanzung einer durchgehenden Laubstrauchhecke vorgesehen. Für die Hecke sind Pflanzen der Art Hundsrose (Rosa canina) zu verwenden.

A9 - Öffnung eines verrohrten Gewässers
Auf den Flurstücken 90, 221 und 223 in der Flur 2 der Gemarkung Strehlen und auf dem Flurstück 11 in der Flur 7 der Gemarkung Kribbe soll ein derzeit verrohrter Entwässerungsgraben im Bereich zwischen der K 7038 südlich von Strehlen bis zu den östlich angrenzenden Waldflächen auf einer Länge von etwa 1.600 Metern geöffnet werden. Zudem ist gewässerbegleitend eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

▼ Lage der externen Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet




Eine weitere Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen sowie die Entwicklung weiterer Maßnahmen zum Ausgleich des verbleibenden Defizits erfolgt verfahrensbegleitend, so dass das konkretisierte und vollständige Kompensationskonzept bis zur förmlichen Beteiligung vorliegt. Die Lage der externen Maßnahmen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, eine detaillliertere Darstellung ist der Begründung zu entnehmen.

(3) Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Schutz des Bodens
Die DIN-Vorschriften DIN 18300 „Erdarbeiten", DIN 18915 „Bodenarbeiten" und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte eine Befahrung möglichst im trockenen Zustand erfolgen, da trockene Böden tragfähiger (mechanisch stabiler) sind. Für den Fall, dass Schotter im Bereich der Baustelleinrichtung (Lager-, Montage-, Hilfskranstell- und Zuwegungsflächen) zum Einsatz kommt, wird der Mutterboden baubedingt abgeschoben und, zur Vermeidung der Vermischung von unterschiedlichen Bodensubstraten durch ein Vlies getrennt, seitlich gelagert sowie nach Beendigung der Baumaßnahme wieder innerhalb der zurückgebauten Baustellenflächen eingebracht. Für die Zwischenlagerung des Bodens (Bodenmiete) sind die DIN-Vorschriften der DIN 19639 zu beachten. Ab einer Lagerungsdauer von zwei Monaten ist zur Vermeidung von Vernässung, Erosion und zum Schutz gegen unerwünschten Aufwuchs unmittelbar nach der Herstellung eine Zwischenbegrünung vorzusehen. Die Ansaatmischung ist nach Standorteigenschaften, Fruchtfolge, angenommener Lagerzeit und Jahreszeit anzupassen. Bei Ansaat zwischen Mai bis Mitte September z. B. Senf *(Sinapis alba)*, Phacelia *(Phacelia tanacetifolia)*, Steinklee *(Mellotus officinalis)*; in den anderen Monaten je nach Witterung z. B. Ölrettich *(Raphanus sativus)*, Gräsermischungen oder Wintergetreide wie Winterweizen *(Triticum aestivum)* und Winterroggen *(Secale cereale)*; siehe DIN 18915, Anhang E. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind grundsätzlich auf das unumgängliche Maß zu begrenzen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und nach Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die ausschließlich bauzeitlich beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu rekultivieren, indem der Boden gelockert und der rückverlagerte Mutterboden wieder angedeckt wird.

V2 - Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Alle potenziell wassergefährdenden Betriebsstoffe (z. B. Öle, Fette, Kraftstoffe, Kühlmittel) sind sachgemäß zu lagern und einzusetzen. Die Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sind auf Baustelleneinrichtungsflächen über einer als Sammelfläche ausgebildeten Schutzfolie zu betanken. Havariemittel (z. B. Folien, Ölbindemittel usw.) sind in ausreichender Menge vorzuhalten. Es sind grundwasserverträgliche Baustoffe zu verwenden. Die anfallenden Abfallstoffe/Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

V3 - Sachgemäßer Umgang mit klimaschädlichen Stoffen
Schwefelhexafluorid ($SF_6$) ist ein Treibhausgas, $SF_6$-Emissionen sind daher unbedingt zu vermeiden. Das Gas darf nicht in die Atmosphäre abgelassen werden. Im Havariefall sammelt sich das Gas, das ungefähr fünfmal schwerer als Luft ist, am Boden oder kann sich in tiefer gelegenen Räumen anreichern, das Gas ist im Havariefall unverzüglich durch eine Fachfirma abzusaugen und fachgerecht zu entsorgen. Beim Rückbau der Windkraftanlage ist die Schaltanlage durch den Betreiber fachgerecht zu entsorgen, dabei ist das Isoliergas SF/6, als Wertstoff fachgerecht zu evakuieren und einer Wiederverwertung zuzuführen.

V4 - Schutz wertvoller Gehölzstrukturen und Biotope
Zum Schutz der unmittelbar um das Baufeld herum gelegenen Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Alleebäume, Waldfläche) sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten. Vor Beginn der Bauphase sind die Bauarbeiten behindernde Äste fachgerecht einzukürzen (Freischnitt Lichtraumprofil). Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln vor Anfahrschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.). Die Schutzeinrichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zurückzubauen.

Katastervermerk: 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 der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., .....

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Karstädt hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Karstädt, .....  Siegel  .....
Staeck, Bürgermeister

2. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... mit AZ. ..... erteilt.

Perleberg, .....  Siegel  .....
Landratsamt Landkreis Prignitz

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

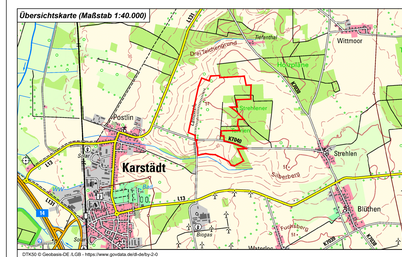
Ausgefertigt, Karstädt, .....  Siegel  .....
Staeck, Bürgermeister

4. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Karstädt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Karstädt, .....  Siegel  .....
Staeck, Bürgermeister

***Übersichtskarte (Maßstab 1:40.000)***




DTK50 © Geobasis-DE /LGB - https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Bebauungsplan "Windpark Strehlen"

***gesetzliche Grundlagen***

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

***planaufstellende Kommune***
Gemeinde Karstädt
Mühlenstraße 1, 19357 Karstädt
fon (0 38 79 7) 77 0
verwaltung@gemeinde-karstaedt.de

***Entwurfsverfasser***
büro.knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0
info@bk-landschaftsarchitekten.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Lagebezug:** | ETRS89.UTM-33N | **Höhenbezug:** | DHHN 2016 |
| **Landkreis:** | Prignitz | **Gemeinde:** | Karstädt |
| **Gemarkung:** | Strehlen, Flur 1 | **Flurstück:** | verschiedene |

| | Datum | Name | Unterschrift |
|---|---|---|---|
| **Gezei.** | 19.07.22 | Wal | |
| **Bearb.** | 08.04.25 | Wal | |
| **Gepr.** | 22.07.24 | Kno | |

**Bebauungsplan "Windpark Strehlen"**

Vorentwurf

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Projektnr.:** 24-038 | **Plan-Name:** 20250408_VE_BP.pdf | **Maßstab** | **Blatt** 1 |
| **Phase:** Vorentwurf | **Plan-Maße:** 1.189 mm x 841 mm | 1:2.500 | *1 Bl.* |