

# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

## Landkreis Ostprignitz-Ruppin

### Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wulkow“

## Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand September 2023

Gemeinde Wusterhausen/Dosse  
Am Markt 1  
16868 Wusterhausen/Dosse

#### Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)  
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Marvin Lanbin /

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b><i>Rechtsgrundlagen</i></b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b><i>Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum</i></b> .....	<b>1</b>
2.1	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>3</b>
2.2	<b>Regionalplanung</b> .....	<b>4</b>
2.3	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b><i>Anlass und Ziel der Planung</i></b> .....	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b><i>Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes</i></b> .....	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b><i>Inhalt des Bebauungsplanes</i></b> .....	<b>8</b>
5.1	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>8</b>
5.2	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
5.3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
5.4	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>6.0</b>	<b><i>Erschließung</i></b> .....	<b>12</b>
6.1	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>12</b>
6.2	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>12</b>
6.2.1	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>12</b>
6.2.2	<b>Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser</b> .....	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b><i>Sonstige öffentliche Belange</i></b> .....	<b>12</b>
7.1	<b>Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten</b> .....	<b>12</b>
7.2	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>13</b>
7.3	<b>Verkehrsrechtliche Belange</b> .....	<b>13</b>
<b>8.0</b>	<b><i>Umweltbericht</i></b> .....	<b>13</b>
<b>9.0</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>14</b>
<b>10.0</b>	<b><i>Planverfahren</i></b> .....	<b>14</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

**Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, Nr. 71);

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1120, Nr. 28).

## 2.0 Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und wird der Planungsregion Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zugeordnet. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat bei einer Fläche von ca. 2.526 km<sup>2</sup> mit insgesamt ca. 99.871 Einwohner (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 40 Einwohnern pro km<sup>2</sup> und ist somit einer der Landkreise mit der geringsten Bevölkerungsdichte in Deutschland. Die amtsfreie Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat rund 5.854 Einwohner (Stand Dezember 2022) mit erstem Wohnsitz und umfasst eine Flächengröße von etwa 196 km<sup>2</sup>. Dem Verwaltungsgebiet zugehörig sind die Stadt Wusterhausen/Dosse sowie die 21 Ortsteile Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Triefplatz und Wulkow. Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet die fünf Wohnplätze Bückwitz-Ausbau, Heilbrunn, Klempowsiedlung, Plänitzer Siedlung und Reihereck. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der westlich gelegenen Stadt Wusterhausen/Dosse, die an das Süd- und Südostufer des Klempowsees (bzw. Untersees) der Kyritzer Seenkette angrenzt. Mit rund 2.676 Einwohnern ist die Stadt Wusterhausen/Dosse der größte und einzige

Ortsteil mit einem Grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) innerhalb der Gemeinde. Der Ortsteil Wulkow in dem sich das Plangebiet befindet hat 48 Einwohner (Stand 31.12.2022). Bis zur Bildung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin befand sich das Gebiet der heutigen Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Landkreis Kyritz.

Der nächstgelegene zentrale Ort außerhalb der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, ist die nordwestlich angrenzende ehemalige Kreisstadt Kyritz, die im Landesentwicklungsplan-Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) als Mittelzentrum festgesetzt ist. Die südwestlich angrenzende Stadt Neustadt (Dosse) ist im LEP-HR als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) definiert. Im Nordosten und Osten grenzt Wusterhausen/Dosse an das Amt Temnitz und dort an die Gemeinden Temnisquell, Walsleben, Märkisch Linden und Temnitztal. Südlich von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist die Grenze zur Stadt Friesack, die sich im Landkreis Havelland befindet. Im Südwesten befindet sich die Gemeinde Dreetz, die zum Amt Neustadt (Dosse) gehört.

In Nord-Süd Richtung verläuft zwischen Kyritz und Friesack, westlich der Stadt Wusterhausen/Dosse die Bundesstraße 5 sowie in West-Ost-Richtung die von Rathenow entlangführende Bundesstraße 102 und die Bundesstraße 167 zwischen Neustadt/Dosse und Neuruppin, weiterführend bis Eberswalde. Ein zusätzlicher bedeutender Verkehrsweg ist die L 142, die nordöstlich der Stadt Wusterhausen/Dosse vom Gemeindeteil Brünn in Richtung Norden verläuft, im Nordwesten das Gemeindegebiet verlässt und außerhalb des Gemeindegebietes in der benachbarten Stadt Kyritz, beim Wohnplatz Stolpe endet. Die nächstgelegene Anbindung zur Autobahn (A24) ist die rund 10 km östlich gelegene Anschlussstelle Neuruppin an der B 167, östlich der Gemeinde Dabergotz.

Der einzige aktive Bahnhof befindet sich in der Stadt Wusterhausen/Dosse und wird dort von der Linie RB 73 befahren, die zwischen Pritzwalk und Neustadt/Dosse verkehrt. In Neustadt/Dosse ist es möglich in den RE 8 umzusteigen um von dort aus Berlin zu erreichen. Aufgrund der geringen Taktung des RB 73 ist es allerdings sinnvoller mit dem Auto nach Neustadt/Dosse zu fahren und den dortigen Anschluss an die Bahnstrecke Hamburg-Ludwigslust-Berlin zu nutzen. Von dort bestehen Regionalbahnverbindungen Richtung Ludwigslust (mit Umstiegsmöglichkeit nach Hamburg) sowie Schwerin und insbesondere eine Direktverbindung nach Berlin mit einer Fahrtzeit von rund 60 Minuten. Die Bahnstrecke Neustadt-Neuruppin, die durch den Ortsteil Metzelthin führt wird nur für den Güterverkehr genutzt, wobei in der Region intensive Bemühungen vorhanden sind, hier wieder einen regelmäßigen Personenverkehr zu etablieren.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist stark landwirtschaftlich geprägt und beherbergt lediglich kleinere gewerbliche Betriebe. Ein weiterer Wirtschaftszweig ist der Tourismus, wodurch sich im Gemeindegebiet kleinere Pensionen und Campingplätze angesiedelt haben. Das wirtschaftliche Zentrum und einziger „Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)“ der Gemeinde ist die Stadt Wusterhausen/Dosse in der die Waren für den täglichen Bedarf beispielsweise durch zwei örtliche Nahversorger aus dem Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen.

Das Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist geprägt durch die letzten beiden Eiszeiten und vorrangig durch die Weichseiszeit, die vor 12.000 Jahren endete. Bis in den Norden der Landkreise Prignitz und Ost-Prignitz-Ruppin schoben sich die Gletscher der Weichseiszeit und hinterließen dort die Endmoränenlandschaft mit Höhenlagen von ca. 160 m NHN. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt sich dies durch die von Mecklenburg hereinragende Seenlandschaft um Rheinsberg. Mit dem Abschmelzen des Gletschers bildeten sich Abflussrinnen in Richtung Süden durch die aus der Saaleiszeit stammenden Grundmoränen. In einer dieser Abflussrinnen, die aus dem Norden in Richtung Süden zu dem großen Urstromtal der Elbe/Havel/Warthe führt, ist die in der Gemeinde durchfließende Dosse an der Grenzregion

zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg im Bereich nordöstlich von der Stadt Meyenburg entsprungen. Diese biegt im Bereich des Havelluchs nach Westen ab und mündet an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt in die Havel, die wiederum ca. 7 km nordwestlich von Havelberg in die Elbe mündet. Der beidseitig der Dosse im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) festgelegte Freiraumverbund ist somit ein wesentlich landschaftlich prägendes Element in der Gemeinde.

Weiter westlich, zu großen Teilen der Stadt Kyritz zugehörig ist das aufgestaute Gewässer des Untersees (Nordteil) und des Klempowsees (Südteil). Diese Seen sind Bestandteile der Kyritzer Seenkette, die sich vom Borkersee/ Obersee im Norden bis zum Klempowsee im Süden erstreckt. Insbesondere der südliche Teil des Klempowsees angrenzend an der Stadt Wusterhausen/Dosse bis zum ebenfalls an diesem See gelegenen Ortsteil Bantikow hat eine große Bedeutung für die touristische Entwicklung der Gemeinde. Dort befinden sich auch die zwei gut besuchten Campingplätze der Gemeinde.

Die Landschaft der Gemeinde wird so neben den Gewässern zusätzlich geprägt durch die leicht wellige Topografie mit Höhen zwischen ca. 35 m NHN bis rund 60 m NHN auf den Grundmoränen der Saaleeiszeit, überprägt durch Sanderflächen der Weichseleiszeit. Auf den relativ sandigen Böden befinden sich vor allem im Norden große Waldflächen, überwiegend als Kiefernforste sowie im Zentrum und Süden der Gemeinde offene Landwirtschaftsflächen, die teilweise durch kleinere Waldflächen unterbrochen werden.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse auf der landesplanerischen Ebene aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) und auf der regionalplanerischen Ebene aus dem jeweiligen Regionalplan Prignitz-Oberhavel der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die für dieses Planverfahren beschriebenen übergeordneten raumordnerischen Belange durch die Landesplanung und Regionalplanung werden nachfolgend dargestellt.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 13. Mai 2019 ist der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). In Kraft getreten ist der Plan am 1. Juli 2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**. Festzuhalten ist, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält, weshalb nur die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 von Bedeutung sind.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder (z.B. Erzeugung regenerativer Energien) erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, dass durch die Neuausrichtung der Landschafts- und Energiepolitik auf europäischer und nationaler Ebene sich die Bedeutung der ländlich geprägten Räume von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln auf die Erzeugung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) verschiebt.

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 2 LEPro 2007 (S. 6) durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung u.a. die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Der Grundsatz 6.1 Absatz 1 des Kapitels 6 Freiraumentwicklung setzt fest, dass bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten bleiben sollen. „Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“ Östlich angrenzend am Plangebiet befindet ein Bereich des LEP-HR der die Dosse umgibt.

Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP-HR stellt sicher, dass zur „Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase [...] eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien“ hergestellt werden soll.

## 2.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung beruhen auf folgenden Satzungen und Beschlüssen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) Satzungsbeschluss vom 21. November 2018 (Rechtswirksam nur der Teil „Freiraum“)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABL. 2020 S. 1321)
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP PO) vom 30. April 2019
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) Satzung mit Genehmigung der Kapitel „Freiraum“ u. „Historisch bedeutsame Kulturlandschaften vom 17. Juli 2019
- Beschluss über die Aufstellung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel und Bekanntgabe der Planungsabsichten einschließlich der voraussichtlichen Kriterien für ein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Bekanntmachung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 19. Juli 2019
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP Wind) vom 8. Oktober 2020

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Der neue Regionalplan wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) im Jahre 2019 im Segment „Windenergie“ nicht genehmigt. Gegen die nicht erfolgte Genehmigung des Teils „Windenergie“ hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Damit ist die Regionalplanung im Segment „Windenergie“ gewissermaßen in die „Entwurfsphase“ zurückgestuft. Der so nicht genehmigte Regionalplan ist dennoch bei den kommunalen Planungen zu berücksichtigen, da er als eine „in Aufstellung befindliche Planung“ weiterhin ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung darstellt. Gemäß den unterschiedlichen sachlichen Teilplänen und dem Gesamtplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel befindet sich das Plangebiet vom Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wulkow“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse innerhalb des

Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ sowie angrenzend am Freiraumverbund des LEP-HR und dem regionalen Freiraumverbund.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Wulkow“ ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht damit im Widerspruch zu der geplanten Nutzung für eine PV-Freiflächenanlage, so dass es erforderlich ist, den Flächennutzungsplan zu ändern, da sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung der Flächendarstellung, als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, so dass das Plangebiet des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Wulkow“ künftig im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solar/Photovoltaik“ dargestellt wird und sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Sonderbaufläche mit der Bezeichnung Änderungsfläche 1 festgelegt.

Auf der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt vom Lageplan mit der Darstellung der Änderungsflächen für die 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse dargestellt.

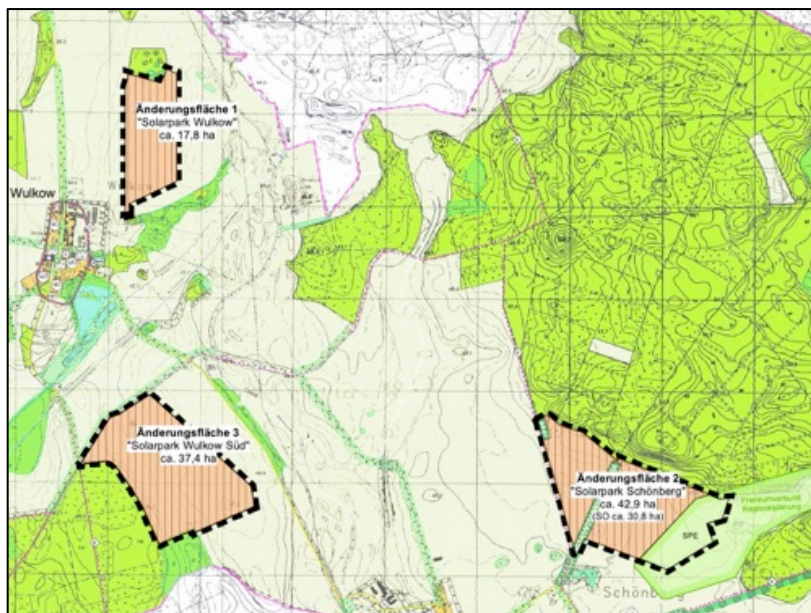


Abbildung 1: Lageplan aus der zurzeit in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wusterhausen/Dosse (Stand: Juli 2023)

### 3.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat sich im Rahmen der bundesweiten Entscheidung aus der Energieerzeugung durch Atomkraft und der Verstromung aus fossilen Energieträgern auszusteigen, das Ziel gesetzt einen Beitrag für eine umweltfreundliche Energieerzeugung durch die Nutzung von Wind- und Sonnenenergie zu leisten. Außerdem wird das Ziel erreicht, dass zum einen die lokale sowie nachhaltige Energieversorgung in Zeiten der Energieknappheit und politischer Unruhen gesichert ist und zum anderen die Gemeinde wirtschaftlich von der

Nutzung dieser „Solarparks“ profitiert. Somit hat sich die Gemeinde entschieden mit der Durchführung der Planung vom Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wulkow“ und den weiteren geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen einen Beitrag dafür zu leisten, dass in der Bundesrepublik Deutschland eine nachhaltige und unabhängige Energieversorgung sichergestellt ist.

In diesem Zusammenhang hat ein privater Vorhabenträger in Kooperation mit einem in dem Ortsteil Schönberg ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb im Jahre 2021 an die Gemeinde den Antrag gestellt im Norden des Ortsteils Wulkow und im Nordosten des Ortsteils Schönberg jeweils eine PV-Freiflächenanlage auf Flächen des erwähnten örtlichen landwirtschaftlichen Betriebes zu bauen. Der Vorhabenträger hat sich zudem dazu bereit erklärt sämtliche mit der Planung und Realisierung der Solarparks zusammenhängende Kosten zu übernehmen. Da zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere Anträge von verschiedenen Vorhabenträgern zur Aufstellung von Bebauungsplänen für weitere PV-Freiflächenanlagen vorlagen, wurde von der Gemeinde ein Kriterienkatalog erstellt, der als Entscheidungshilfe bei der Zustimmung für die Aufstellung derartiger Bebauungspläne dient.

In diesem konkreten Fall erhält der in Schönberg ansässige landwirtschaftliche Betrieb ein zusätzliches wirtschaftliches Standbein, was für einen Zeitraum von etwa 30 Jahren zu gesicherten Einnahmen führt und damit zur wirtschaftlichen Absicherung des örtlichen Betriebes und der dortigen Arbeitskräfte. Damit wird auch das Ziel der Gemeinde berücksichtigt örtliche Betriebe insbesondere die landwirtschaftlichen Betriebe im ländlichen Raum langfristig zu sichern und zu stärken.

Bezüglich der Standorte für die PV-Freiflächenanlagen wurde von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse wie bereits zuvor erwähnt ein Leitfaden „zum Umgang mit Planungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen, insbesondere Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Wusterhausen/Dosse“ erstellt. Diese Kriterien bzw. Anforderungen haben einen wesentlichen Einfluss sowohl auf die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches als auch auf den gewählten Standort des Plangebietes. Zudem wurde eine Einwohnerversammlung für die betroffenen Ortsteile durchgeführt. Nachdem am 22.02.2022 der Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung für ein ca. 45,3 ha großes Plangebiet gefasst wurde ergab sich mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 08.03.2022 zur landesplanerischen Zielfrage die Beurteilung, dass die Planungsabsicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, da sich ein großer Teil des Plangebietes innerhalb des Freiraumverbundes vom LEP-HR im Bereich der Dosse befindet. Als Grund für diesen Widerspruch wurde von Seiten der GL angemerkt, dass die Funktionsfähigkeit des Freiraumverbundes vom LEP-HR durch diese Planung beeinträchtigt ist. Nach Rücksprache mit der GL wurde sich darauf geeinigt, den Bereich des Freiraumverbundes innerhalb des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, wodurch die Fläche vom Plangebiet von ursprünglich rund 45,3 ha auf ca. 19,5 ha verringert wurde. Seitdem grenzt der Freiraumverbund des LEP-HR direkt östlich an das Plangebiet. Nach einer erneuten Anfrage an die GL mit Berücksichtigung der neuen Plangebietsgröße wurde mit Schreiben vom 01.06.2023 die Vereinbarkeit des Planvorhabens festgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass von Seiten des Vorhabenträgers die beiden geplanten Solarparks im Nordosten von Schönberg und Norden von Wulkow zusammen mit etwa 88,2 ha als „Solarpark Wusterhausen/Dosse“ betrachtet wurden und sich so aus der Gesamtfläche auch die Wirtschaftlichkeit errechnet. Da ebenfalls in Schönberg ein Teil des Plangebietes in einem von der Regionalplanung festgesetzten Freiraumverbund liegt und dort die PV-Freiflächenanlagenfläche verkleinert werden muss, hat sich die gesamte Solarfläche in Wulkow und Schönberg auf ca. 46,0 ha verringert.



Als Kompensation für die deutlich verkleinerte Fläche der PV-Freiflächenanlage wurde auf Antrag des Vorhabenträgers und der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.11.2022 die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes für eine PV-Freiflächenanlage, nun im Süden von Wulkow für eine Fläche von ca. 37,4 ha beschlossen. Durch diese Kompensation war es möglich auf eine innerhalb der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes Wulkow am 28.06.2022 zusätzliche geplante Fläche von etwa 1,7 ha zu verzichten. Dadurch hat sich die Fläche des Bebauungsplanes von ca. 19,5 ha auf rund 17,8 ha verringert und die im Westen vom Plangebiet gelegene Gehölzreihe mit Bäumen kann vollständig erhalten bleiben. Diese geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches wird im Verlauf vom weiteren Verfahren formell in einem der vorgesehenen Beschlüsse einbezogen.

#### **4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes**

Das ca. 17,8 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke (alle teilweise) 108, 109, 112/1, 114, 115, 116, 117, 527 der Flur 1 in der Gemarkung Wulkow und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich zwischen dem nördlich gelegenen Waldstück und dem im Süden vorhandenen landwirtschaftlichen Weg eine ca. bis zu 5,0 m breite und 750 m lange Gehölzreihe mit Bäumen, die erhalten bleibt. So besteht an der zur Ortslage gelegenen Seite der PV-Freiflächenanlage bereits ein dichter Sichtschutz gegenüber dem Ortsteil Wulkow.

Im Norden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine ca. 3,0 ha große Waldfläche auf dem Flurstück 107 begrenzt. Der östlich angrenzende Freiraumverbund der Dosse reicht fast bis an den östlichen Waldrand heran, so dass die Gemeinde darauf verzichtet hat, über ein schmales Verbindungsstück den Geltungsbereich des Solarparks zusätzlich auf Flächen nördlich des Waldes zu ziehen.

Der Freiraumverbund des LEP-HR, der sich beidseitig der etwa 400 m östlich des Plangebietes in Richtung Süden fließenden Dosse befindet, erstreckt sich bis an die östliche und südöstliche Grenze des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan.

Der Solarpark hat im Süden, östlich parallel der vorhandenen Nord-Süd-Gehölzreihe mit Bäumen eine kleine private Verkehrsfläche zur Anbindung des Solarparks an das Wegeflurstück 529. Dieses ist ein vorhandener landwirtschaftlicher Weg am Nordrand der Waldfläche auf dem Flurstück 147 und südlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die ehemals westlich weiterführenden Wegeflurstücke 528 und 146 bis zur Teetzer Straße wurden privatisiert und mit baulichen Anlagen des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes teilweise überbaut. Die Erschließung des Solarparks bis zu der etwa 400 m weiter westlich gelegenen Teetzer Straße als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt daher über die privaten Flurstücke 143, 146, 526, 527, 530 und 532 (alle teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Wulkow. Die von der Wegeführung betroffenen Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes mit Hauptstandort in Schönberg, der als Flächenverpächter Partner des Vorhabenträgers ist.

Die Hauptverkehrsstraße von Wulkow ist die Teetzer Straße, die rund 400 m westlich vom Plangebiet in Nord-Süd-Richtung entlangführt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des von der Regionalplanung festgesetzten Vorbehaltsgebiets „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft und ist vorwiegend von Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

## 5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Planungskonzeption

Das Plangebiet ist relativ eben von ca. 45,5 m NHN im Süden bis rund 46,8 m NHN im Norden, vor der Waldkante (*Die Höhe der Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im März 2023 angefertigten Vermessunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhensystem*). Dadurch ist die eigentliche PV-Freiflächenanlage aufgrund der vorhandenen bereits über 3,5 m hohen Gehölzreihe mit Bäumen von der Ortslage und der im Westen verlaufenden Teetzer Straße nicht zu erkennen. Im Osten sowie im Süden des Plangebietes wird die PV-Freiflächenanlage durch eine 8,0 m breite und ebenfalls 3,5 m hohe neue Gehölzreihe mit Bäumen abgeschirmt. Damit ist das fast ebene Plangebiet allseitig durch Gehölze insbesondere im Norden durch den Wald eingegrenzt, um so den technischen Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern. Dadurch kann sich das Plangebiet in die Kulturlandschaft einfügen und somit die hier durch die Regionalplanung festgesetzte Historische Kulturlandschaft berücksichtigt werden.

Aufgrund der relativ hohen Gehölzreihe mit Bäumen und des daraus entstehenden Schattenwurfs werden die Baugrenzen gegenüber der SPE 1- und SPE 3-Fläche in einem Abstand von 5,0 m zur Sondergebietsgrenze festgesetzt. Dort ist jedoch die Anlage von Wartungswegen zulässig. Im Norden wird das Sondergebiet direkt gegenüber der als Waldabstandsfläche festgesetzten SPE 2-Fläche eingezäunt, so dass dort ein Abstand der Baumgrenze von nur 3,0 m zur Sondergebietsgrenze festgesetzt wird.

Die Einzäunung der PV-Freiflächenanlage darf nur am Rand des Sondergebietes erfolgen, so dass die SPE-Fläche 3 zwar zur Anwuchspflege kurze Zeit durch einen Wildzaun eingezäunt wird, um dort Wildverbiss zu verhindern, aber zukünftig wie die SPE 1- und SPE 2-Fläche offen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Wald im Norden bleibt.

Die SPE 1-Fläche wird mit 18 m Breite festgesetzt, damit auf der Ostseite die dort vorhandene Gehölz- und Baumreihe erhalten bleibt. Westlich angrenzend an der vorhandenen Gehölz- und Baumreihe wird eine Blühwiese angelegt, die als „Pufferzone“ dient, damit die Baumreihe bei Erntearbeiten durch große Landmaschinen nicht zu stark bedrängt wird.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes wird mit einer Breite von 20 m die SPE 2-Fläche festgesetzt, die als Abstandsfläche zwischen dem Wald mit den dort umliegenden Bäumen und dem Baufeld dient. Dabei hat diese Abstandsfläche den Nutzen einen ökologisch nachhaltigen Übergang von dem Wald zu dem Baufeld zu schaffen. Diese außerhalb der Sondergebietseinzäunung liegende Fläche dient als Habitatsflächen sowie zur Anlage von Blühwiesen und ist so zu pflegen, dass kein Gehölzaufwuchs erfolgt. Weiterhin ist sicherzustellen, dass im Notfall wie beispielsweise einem Waldbrand diese Waldabstandsfläche durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann.

Die SPE 3-Fläche wird mit einer Breite von 8,0 m und einer vierreihigen Gehölzanpflanzung standortgerechter Laubhölzer festgesetzt. Aufgrund der relativ ebenen Sondergebiete, hat diese wegbegleitende Einzäunung den Effekt, dass diese für die Nutzer des landwirtschaftlichen Weges südlich des Plangebietes, schon nach wenigen Jahren des Anwachsens, unmittelbar zu sehen sind und somit die Sicht auf die Photovoltaikmodule verdeckt bleiben.

Die im Süden festgesetzte rund 60 m lange und 4,0 m breite private Verkehrsfläche wird als Schotterweg hergestellt und darf ebenfalls nicht eingezäunt werden.

Für die drei durch den Vorhabenträger PVESTATE betriebenen PV-Freiflächenanlagen in den Ortsteilen Schönberg und Wulkow erfolgt per Erdkabel eine gemeinsame Anbindung an das übergeordnete Stromnetz. Diese Erschließung an das Stromnetz erfolgt über zwei neu zu

errichtende Einspeisenumspannwerke an den 110-kV-Freileitungen „Neuruppin – Kyritz 1“ und „Neuruppin – Perleberg 6“ an einem Standort südlich vom Ortsteil Sechzehneichen in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Baufeld hat eine durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche, ein so genanntes „Baufenster“.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der solaren Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen. Die erforderlichen Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z. B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenze befinden, jedoch müssen sie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden.

Für den Fall, dass in dem Sonstigen Sondergebiet keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule und kein Repoweringverfahren erfolgt, wird in dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden zweiten städtebaulichen Vertrag bestimmt, dass dieser Bereich wieder als Fläche für Landwirtschaft zu nutzen ist.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ hat insgesamt eine Fläche von ca. 15,2 ha. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Mit dieser GRZ wird grundsätzlich gewährleistet, dass 35 v.H. der Grundfläche nicht überdacht wird und zumindest für Bodenbrüter die Möglichkeit besteht hier zu brüten. Die Mindesthöhen der Modulunterkanten lassen die Option offen innerhalb der eingezäunten Flächen auch unterschiedliche Tiere, z.B. Schafe zu halten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „PV-Freiflächenanlage“ ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 800 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Außerdem ist es zulässig, teilversiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege 3.000 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzungen ist eine sinnvolle Errichtung der Anlagen sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Perspektive in Bezug auf das notwendige Maß der Versiegelung gewährleistet. Es ist geplant, dass sich im Plangebiet zwei Trafostationen mit einer Größe von jeweils rund 15 qm befinden werden.

Die Oberkanten der Photovoltaikmodulanlagen in dem Sonstigen Sondergebiet "Solar/Photovoltaik" dürfen die Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,6 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Für bauliche Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 3,5 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande oder innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf eine Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in dem Sonstigen Sondergebiet ist der Zaun so

herzustellen, dass im ausreichenden Maße Bereiche mit einer Bodenfreiheit von bis zu 0,15 m vorhanden sind, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

Zusätzlich dient die maximale Höhe dazu, dass die Anlagen möglichst gering außerhalb des Plangebietes zu erkennen sind. Als Ausnahme ist es jedoch zulässig im Bereich der Einzäunung bis zu 5,0 m hohe Masten für das Anbringen von Überwachungskameras zu errichten, die als Sicherheitsmaßnahme der Anlagen dienen.

Der Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Oberkante des PV-Moduls der einen Reihe zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe) muss mindestens 3,5 m betragen.

Eine gestalterische Festsetzung erfolgt in der Form, dass die zulässige Einfriedung am Rande des Sonstigen Sondergebietes als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen ist. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein.

#### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zum Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften ist in der mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche eine 20 m breite mehrjährige Blumenwiese anzulegen. Die Fläche (SPE 2) umfasst 0,57 ha (Flurstück 108, Flur 1, Gemarkung Wulkow). In der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist zwischen der bestehenden Gehölzreihe und der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ebenfalls zum Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften eine Blühwiese anzulegen. Die Fläche (SPE 1) umfasst 1,3 ha (Flurstück 108 bis 117 und 527, Flur 1, Gemarkung Wulkow).

Hierfür ist auf den aktuell noch als Acker genutzten Pufferstreifen eine Ansaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung (z.B. FLL RSM Regio, UG4 - Ostdeutsches Tiefland) durchzuführen.

Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der PVA sowie der ackerbaulichen Nutzung entstanden sind, zu beheben.

Diese Blühwiesen sind für die Dauer des Betriebs der PVA zu erhalten und mit einem geeigneten Mahdkonzept zu pflegen. Es ist vollständig auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide) oder sonstige pflanzen- oder tierschädliche Stoffe zu verzichten und eine weitere Bodenbearbeitung zu unterlassen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Fläche zur Pflanzung einer Laubstrauchhecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen auf einer Fläche von ca. 0,7 ha festgesetzt (SPE 3). Die Maßnahme dient insbesondere als Abgrenzung und Übergang zum Freiraumverbund der Dosse und allgemein der Landschaftsbildaufwertung und Eingrünung hin zur umgebenden Landschaft.

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine vierreihige Laubstrauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (beginnend Flurstück 108 bis Südkante Flurstück 117, Flur 1, Gemarkung Wulkow, festgesetzt als SPE 3).

Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen.

Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

Innerhalb des SO sind die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen, sind auf mindestens 13,6 ha durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Zur Ansaat ist standortgerechtes heimisches Saatgut zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben.

Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angesät. Andernfalls ist die Entwicklung von sonstigen ruderalen Staudenfluren durch Selbstbegrünung aus dem Samenvorrat des Bodens auf der Fläche unter den Solarmodulen zu erwarten.

Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- keine Bodenbearbeitungen
- vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Die Modulzwischenräume sollen regelmäßig nach Inbetriebnahme der PVA gemäht werden. Nach Inbetriebnahme der PVA ist die jährliche Mahd, oder ggf. Beweidung jeweils alternierend von Teilen der Vegetationsbestände, frühestens nach Abschluss der ersten Brut der Feldlerche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchzuführen.

Die Wiederholung der Mahd, oder Beweidung, ist jeweils dann zulässig, wenn die Zweitbrut der Feldlerche abgeschlossen ist (Mitte/Ende August) oder die Vegetation die Höhe der Modulunterkante erreicht. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Auch durch eine oder parzellierte Beweidung oder Staffelmahd lassen sich negative Effekte von Pflegemahden auf Bodenbrüter und Reptilien vermindern (BNE 2021). Wenn möglich, ist darauf zu achten, dass nicht alle Wiesen zur gleichen Zeit gemäht/beweidet werden oder bei der Mahd Mosaike bzw. Streifen stehen gelassen werden, sodass in den Sommermonaten immer auch Blütenstände als Nahrung und in den Wintermonaten als Winterquartier, insbesondere für Insekten bestehen bleiben. Unterschiedliche Schnittzeitpunkte, die mit dem Standort und umliegenden Blühwiesen abgestimmt werden, ermöglichen eine ganzjährige Nahrungsbereitstellung und Deckung für Insekten, Amphibien und Säugetiere.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes ist die Entwicklung einer Frischwiese möglich. Damit können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten. Für die vorhandenen Bodenbrüter bleibt das Plangebiet so weiterhin in (weiten) Teilen als Lebensraum erhalten.

Alternativ ist die Möglichkeit der Beweidung (z.B. mit Schafen) anstelle der Mahd zu prüfen. Sollte zur Pflege der Frischwiese eine Beweidung zum Einsatz kommen, so ist der Besatz auf eine Dichte von maximal 1 Großvieheinheiten ( $\cong$  10 Schafe) pro ha zu begrenzen oder Vegetationsbestände partiell zu beweiden. Weiterhin dürfen Weidezäune lediglich die aktuell beweideten Flächen umzäunen und müssen unmittelbar nach Beendigung der jeweiligen Beweidung zurückgebaut werden.

## **6.0 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine als Schotterfläche teilbefestigte private Verkehrsfläche, die von Westen an der Teetzer Straße im Ortsteil Wulkow bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft. Zwischen der Teetzer Straße und dem Plangebiet führt diese teilbefestigte Verkehrsfläche entlang der privaten Flurstücke 143, 146, 526, 527, 530 und 532 (alle teilw.), der Flur 1 in der Gemarkung Wulkow, die sich im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes befinden. Auf den genannten Flurstücken sind zudem bereits Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes vorhanden.

Die teilbefestigte Verkehrsfläche ist verbunden mit der im südwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten rund 4,0 m breiten teilbefestigten privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt zu den PV-Anlagen“, die als innere Erschließungsmöglichkeit zu der PV-Freiflächenanlage dient. Es ist nur für Wartungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge zulässig diese private Verkehrsfläche zu nutzen. Die SPE-Flächen dürfen nur im Notfall, z. B. im Brandfall, für die Erschließung der PV-Module wie auch der einzelnen Waldstücke dienen.

Es ist nicht zulässig um die private Verkehrsfläche eine Einfriedung zu errichten, damit die Zugänglichkeit der SPE-Flächen und Waldflächen für die örtliche Fauna uneingeschränkt verfügbar bleibt.

### **6.2 Technische Infrastruktur**

#### **6.2.1 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser kann weiterhin im Plangebiet versickern. Dies ist aufgrund der großen Freiflächen und des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet möglich, so dass das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass sämtliche bau- oder betriebsbedingte Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- sowie das Oberflächenwasser nicht verunreinigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden.

#### **6.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser**

Da durch das Vorhaben kein Schmutzwasser in der PV-Freiflächenanlage anfallen wird, sind keine Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Ebenso ist eine Versorgung mit Trinkwasser nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren geklärt. Voraussichtlich ist es notwendig an einen Standort im Planungsgebiet einen Löschwasserbrunnen einzurichten.

## **7.0 Sonstige öffentliche Belange**

### **7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten**

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch sind im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen registriert. Jedoch gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen

Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

## **7.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler. Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist Folgendes zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## **7.3 Verkehrsrechtliche Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigung des übrigen ÖPNV und des gesamten fließenden KFZ-Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz durch Anlagen- und Materialtransporte durch Nutzung verkehrsschwacher Zeiten vom Grundsatz her ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß reduziert werden soll.

Sollten Einschränkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht vermeidbar sein, sind der zuständige Straßenbaulastträger und bei Betroffenheit auch der zuständige Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV rechtzeitig zu informieren.

## **8.0 Umweltbericht**

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffe, werden im Umweltbericht als gesonderten Teil zur Begründung dargestellt. Der Umweltbericht wird vom Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, Erkner bei Berlin erstellt.

## 9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Wulkow“ erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

### 1. Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ (§11 BauNVO)

---

<b>Summe 1 Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“</b>	<b>152.138 qm</b>
--	-------------------

### 2. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche	230 qm
------------------------	--------

---

<b>Summe 2 Verkehrsflächen:</b>	<b>230 qm</b>
---------------------------------	---------------

### 3. SPE-Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

SPE-Fläche 1	12.809 qm
--------------	-----------

SPE-Fläche 2	5.709 qm
--------------	----------

SPE-Fläche 3	7.027 qm
--------------	----------

---

<b>Summe 3 SPE-Flächen:</b>	<b>25.545 qm</b>
-----------------------------	------------------

---

<b>Plangebiet Summe:</b>	<b><u>177.915 qm</u></b>
--------------------------	--------------------------

<b>Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):</b>	<b>17,8 ha</b>
---	----------------

## 10.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat auf ihrer Sitzung am 22.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wulkow“ aufzustellen. Am 07.02.2022 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) in Potsdam die landesplanerische Zielfrage eingereicht, mit dem Ziel zur Überprüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Mit Schreiben vom 08.03.2022 hat die für die Landesplanung zuständige Behörde, hier die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Potsdam mitgeteilt, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Nach Abstimmung mit der Landesplanung wurde eine Lösung zur weiteren planerischen Vorgehensweise gewählt, so dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 01.06.2023 die Vereinbarkeit der Planvorhabens festgestellt hat. Auf dieser Grundlage wurde dementsprechend der Aufstellungsbeschluss am 28.06.2022 geändert, wodurch sich die Fläche des Plangebietes verringert hat. Eine zusätzlich geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches wird im Verlauf vom weiteren Verfahren formell in einem der vorgesehenen Beschlüsse einbezogen.

Im 3. Quartal 2023 werden auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Zusätzlich sind die Planunterlagen während des Beteiligungszeitraums



auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse veröffentlicht. Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Stand September 2023

gez. Philipp Schulz  
- Der Bürgermeister -  
Gemeinde Wusterhausen/Dosse