

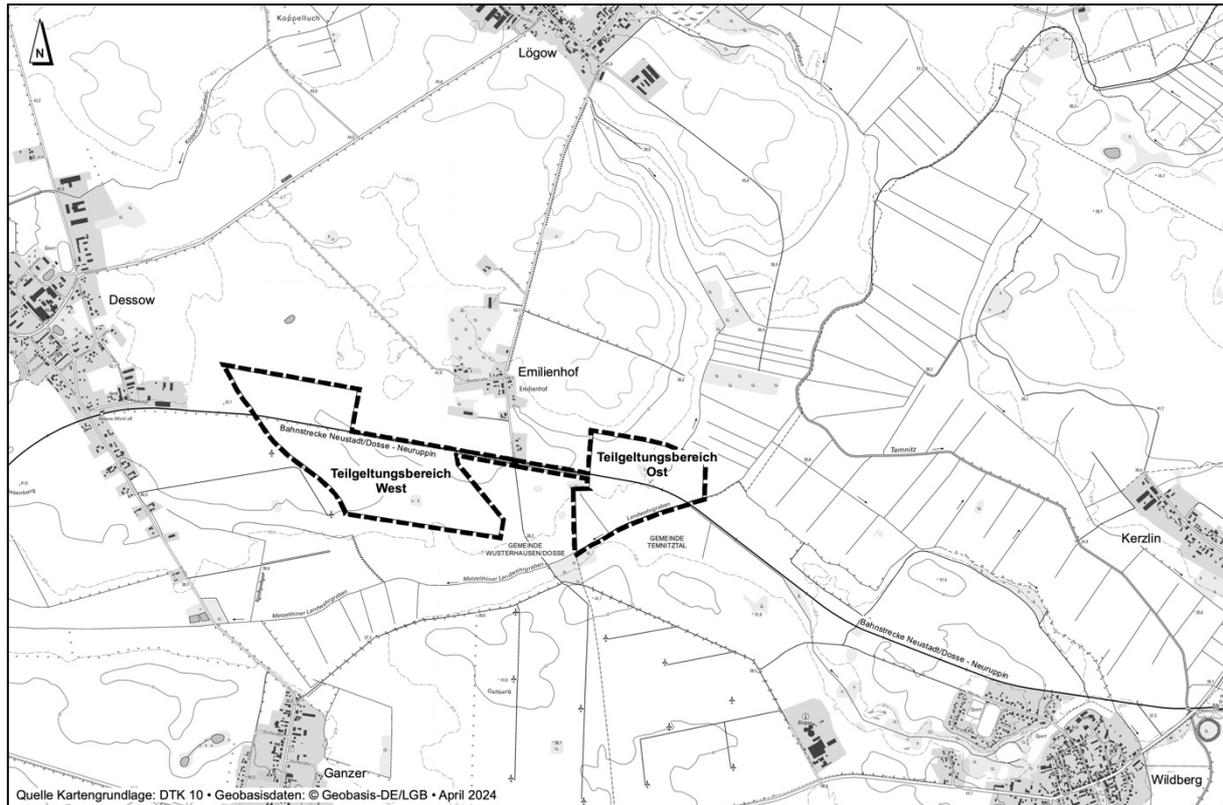
# Gemeinde Wusterhausen/Dosse

## Landkreis Ostprignitz-Ruppin

### Bebauungsplan „Solarpark Emilienhof“

### Vorentwurf der Begründung

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



Stand April 2024

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

#### Bearbeitung des Umweltberichtes:

**HiBU Plan** GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15 • 15831 Blankenfelde-Mahlow

Tel./ E-Mail: 033708902470 • [info@hibuplan.de](mailto:info@hibuplan.de)

## **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>
<b>2.1</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionalplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<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 und Zustand des Plangebietes</i></b> .....	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b><i>Planungskonzeption</i></b> .....	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b><i>Maß der baulichen Nutzung</i></b> .....	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b><i>Rückbau</i></b> .....	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b><i>Weitere Hinweise</i></b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Stromversorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>8.3</b>	<b>Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser</b> .....	<b>10</b>
<b>8.4</b>	<b>Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten</b> .....	<b>10</b>
<b>8.5</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>11</b>
<b>8.6</b>	<b>Verkehrsrechtliche Belange</b> .....	<b>11</b>
<b>9.0</b>	<b><i>Umweltbericht</i></b> .....	<b>11</b>
<b>10.0</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>12</b>
<b>11.0</b>	<b><i>Planverfahren</i></b> .....	<b>12</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

**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 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

**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 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]),

**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 99.871 Einwohnern (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 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, Trieplatz und Wulkow. Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet die fünf Wohnplätze Bückwitz-Ausbau, Heilbrunn, Klempowsiedlung, Plänitzer Siedlung, Segeletz-Ausbau 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 Wuster-

hausen/Dosse der größte Ortsteil der Gemeinde und besitzt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunkts (GSP). Der Ortsteil Emilienhof, in dem sich das Plangebiet befindet, hat 45 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. Als weiteres Mittelzentrum fungiert die ca. 18 km östlich (Luftlinie) entfernte Kreisstadt Neuruppin. Die südwestlich angrenzende Stadt Neustadt (Dosse) ist in der Regionalplanung ebenfalls 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 im Norden der Gemeinde Wusterhausen/Dosse vom Gemeindeteil Brunn in Richtung Norden verläuft, im Nordwesten das Gemeindegebiet verlässt und außerhalb des Gemeindegebietes in der benachbarten Stadt Kyritz, beim Wohnplatz Stolpe an die L 14 anbindet. 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 Umsteigemöglichkeit 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, mit dem Schwerpunkt in Bantikow und dem am Klempowsee gelegenen Teil der Stadt Wusterhausen/Dosse. 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 Weichseleiszeit, die vor 12.000 Jahren endete. Bis in den Norden der Landkreise Prignitz und Ost-Prignitz-Ruppin schoben sich die Gletscher der Weichseleiszeit und hinterließen dort die Endmoränenlandschaft mit Höhenlagen von ca. 160 m NHN. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt sich dies durch die von Mecklenburg hereinragende Seen- und Hügellandschaft um Rheinsberg. Mit dem Abschmelzen des Gletschers bildeten sich Abflussrinnen in Richtung Süden durch die aus der Saaleeiszeit stammenden Grundmoränen. In einer

dieser Abflussrinnen, die aus dem Norden in Richtung Süden zu dem großen Urstromtal der Elbe/Havel/Warthe führt, ist die an der Grenzregion zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg im Bereich nordöstlich von der Stadt Meyenburg entspringende Dosse, welche das Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Nord-Süd-Richtung durchfließt. Diese biegt im Bereich des Havelluchs nach Westen ab und mündet an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt in die Havel, die wiederrum 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 des Sees) und des Klempowsees (Südteil des Sees). Dieser See ist Bestandteil der Kyritzer Seenkette, die sich vom Borker See/ 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. Der kleine Ortsteil Emilienhof befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und grenzt an das Amt Temnitz, hier die Gemeinde Temnitztal mit dem Ortsteil Wildberg. Die Temnitz ist ein aus Richtung Norden kommendes, über die relativ flachen Bereiche der Sanderflächen in Richtung zur Rhin fließendes Gewässer. Der Teilgeltungsbereich Ost des Plangebietes grenzt im Osten direkt an den beidseitig der Temnitz und den Temnitzwiesen verlaufenden Freiraumverbund der Temnitz.

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. Das Plangebiet selbst stellt sich als eine relativ ebene Fläche mit einer mittleren Höhe von ca. 40,0 m NHN im Teilgeltungsbereich West und 38,0 m NHN im Teilgeltungsbereich Ost dar.

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 ursprüngliche Bedeutung der ländlich geprägten Räume ausschließlich von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln zunehmend um die Funktion regenerativer Energien (z.B. Nutzung der Solarenergie) ergänzt und dieses somit ein fester Bestandteil der zukünftigen Kulturlandschaft wird.

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.“ Der Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet wird im LEP-HR entlang der Dosse als Vorranggebiet Freiraumverbund ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird von dem Belang nicht tangiert.

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 gesamt-räumliches 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 dem Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ und grenzt aber im Osten an das Vorranggebiet „Freiraum“ beidseitig der Dosse.

Am 25. Januar 2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Insgesamt sollen mindestens 1,8 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse überwiegend als Fläche für Landwirtschaft und in einem kleinen Teil im Osten als Waldfläche 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung, indem innerhalb der Änderungsfläche überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solar/PV-Freiflächenanlagen“ dargestellt werden. Die Waldfläche verbleibt als Waldfläche und die größeren Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden als SPE-Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft) dargestellt.

### **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 des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ und den weiteren geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet einen Beitrag dafür zu leisten, dass in der Bundesrepublik Deutschland eine nachhaltige und unabhängige Energieversorgung sichergestellt ist.

In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger, die ABO Wind AG, mit Sitz in 65195 Wiesbaden, bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Antrag gestellt, dass diese für ein zusammen ca. 65 ha großes Gebiet im Süden der Ortslage Emilienhof einen Bebauungsplan aufstellt, mit dem Planungsziel, dort beidseitig der Bahnstrecke Neuruppin-Neustadt/Dosse eine PV-Freiflächenanlage zu realisieren.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse am 27.06.2023 hat die Gemeindevertretung dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen eines zwischen ihm und der Gemeinde abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages verpflichtet, sämtliche mit der Planung und Realisierung der Solarparks zusammenhängenden 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.

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 des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ als auch auf den gewählten Standort des Plangebietes.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung für das ca. 65 ha große Plangebiet gefasst wurde, ergab sich mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 07.11.2023 zur landesplanerischen Zielfrage die Beurteilung, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. Das Plangebiet hat sich dann im Verlauf des Verfahrens auf 68,6 ha geringfügig vergrößert.

Im Februar 2024 lag der aktuelle Höhen- und Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessers vor. Die artenschutzfachlichen Kartierungen wurden bereits im Jahre 2023 vorgenommen. Sie sind die wesentliche Grundlage der später festzulegenden möglicherweise erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses gab es bereits intensive Gespräche zwischen dem potenziellen Vorhabenträger und der Gemeindeverwaltung sowie mit Gemeindevertretern, damit der Vorhabenträger sich frühzeitig über den von der Gemeinde beschlossenen Kriterienkatalog informieren kann und diesen als Grundlage für die Planung des Solarparks im Ortsteil Emilienhof akzeptiert.

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

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen südwestlich und südöstlich der besiedelten Fläche des Ortsteils Emilienhof. Sowohl die ca. 46,0 ha große Teilfläche West wie die 22,6 ha große Teilfläche Ost befinden sich beidseitig der Bahnstrecke Neuruppin-Neustadt/Dosse. Das am nächsten zur Ortslage Emilienhof liegende Sondergebiet im Teilgeltungsbereich West ist 300 m Luftlinie vom letzten Wohnhaus im Südwesten der Ortslage Emilienhof entfernt. Der Teilgeltungsbereich Ost ist ca. 380 m von der Ortslage Emilienhof entfernt.

Beide Teilgeltungsbereiche werden für die südlich der Bahnstrecke liegenden Sondergebiete durch eine private Verkehrsfläche erschlossen, die jeweils an die Emilienhofer Bahnhofstraße angrenzt. Diese private Verkehrsfläche verläuft jeweils direkt südlich der Bahnstrecke und wird

jeweils in den Geltungsberiech der Teilgeltungsbereiche einbezogen. Somit grenzen beide Teilgeltungsbereiche südlich des Bahnübergangs an der Bahnhofstraße fast direkt aneinander. Die Bahnstraße wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Der Teilgeltungsbereich West wird geprägt durch eine vorhandene und zu erhaltende raumwirksame Gehölz- und Baumreihe südlich des Bahndamms und im Süden durch einen vorhandenen und auch noch Wasser führenden Feldsoll.

Der Teilgeltungsbereich Ost wird geprägt durch ein ca. 1,3 ha großes mittig liegendes Waldstück und einen östlich des Waldes verlaufenden wasserführenden Entwässerungsgraben, teilweise ebenfalls mit Gehölzbestand.

Der südliche Teil des Teilgeltungsbereiches Ost grenzt im Südwesten an den Entwässerungsgraben Metzelthiner Landwehrgraben, in den im Südwesten ein kleiner Graben einmündet, der das kleine, im Westen in dem Teilgeltungsbereich Ost liegendem Waldstück entwässert.

Der Landwehrgraben ist gleichzeitig die Grenze zur Gemeinde Temnitztal, Ortsteil Wildberg im Amt Temnitz. Auf der Seite der Gemeinde Temnitztal ist ebenfalls geplant einen Bebauungsplan aufzustellen zur Realisierung des Solarparks „Wildberg-West“.

Die mit PV-Freiflächenanlagen zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich, hier ackerbaulich genutzt. Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich nicht in dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel festgelegten Vorbehaltsgebiet historisch bedeutsame Kulturlandschaft und im Osten liegt die nordöstliche Grenze des Teilgeltungsbereiches Ost ca. 100 m entfernt vom Freiraumverbund der Temnitz.

Weiterhin werden durch die Planung keine vorhandenen landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Wege überbaut oder unterbrochen.

## 5.0 Planungskonzeption

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes unterteilt sich in den ca. 46,0 ha großen Teilgeltungsbereich West und den ca. 22,6 ha großen Teilgeltungsbereich Ost, sodass insgesamt ca. 68,6 ha überplant werden, die bisher ein nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich sind und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für Landwirtschaft dargestellt sind. Im Parallelverfahren wird daher der Flächennutzungsplan geändert mit dann 2 Änderungsflächen, die zukünftig als Sondergebiete „Solar“ dargestellt werden.

Die Erschließung der südlichen Teile der Teilgeltungsbereiche erfolgt jeweils über eine private Verkehrsfläche, die direkt südlich der Bahntrasse an die Emilienhofer Bahnhofstraße anbindet. Die Erschließung der nördlichen Teile der Teilgeltungsbereiche erfolgt über neu anzulegende Schotterwege bis zur Ortslage Emilienhof. Da sich diese Wege außerhalb des B-Plangeltungsbereiches befinden, erfolgen hier grundbuchliche Sicherungen für die Benutzung dieser Wege für die Kfz-Befahrbarkeit zum Bau und die spätere Wartung der PV-Freiflächenanlage.

Insbesondere gegenüber der freien Landschaft werden die festgesetzten Sondergebiete durch dreireihige Heckenstrukturen mit einer Breite bis zu 4,0 m und einer Wuchshöhe von 4,0 m eingegrünt. Wenn sich im Verlauf des Verfahrens, bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, die geplante Höhe der Oberkante der Module noch verändert, z. B. auf eine Höhe von 3,5 m über Gelände, würde auch die festgesetzte Wuchshöhe der angrenzenden Hecke angepasst werden. Aufgrund der relativ ebenen Geländestrukturen, im Westen zwischen 36,2 m NHN und 41,5 m NHN und im Osten zwischen 37,0 m NHN und 39,7 m NHN werden nach

Erreichen der Wuchshöhe von 4,0 m über Gelände die PV-Freiflächenmodule von außenliegenden Wegen kaum sichtbar sein. Damit fügen sich die Sondergebiete mit den PV-Freiflächenmodulen in die Landschaft ein. Die Hecken haben, insbesondere an den Außengrenzen eine Sichtschutzfunktion, sie bilden aber durch die neuen Gehölzstrukturen in der bisher ausgeräumten Ackerlandschaft neue Biotopstrukturen und neue Lebensräume für diverse Kleintiere, Vögel und Insekten. Daher sollen auch dort, wo durch Waldbereiche oder dichte Baumreihen die Sicht auf die PV-Freiflächenanlage verdeckt wird, trotzdem nach einem gewissen Abstand, der als Wiese, bzw. Blühwiese herzustellen ist, ebenfalls Hecken angepflanzt werden.

Der Teilgeltungsbereich West wird durch die Bahnstrecke unterteilt in einen kleinen nördlichen und einen größeren südlichen Teil. Parallel zur Bahnstrecke wird eine 10,0 m breite Grünfläche festgesetzt, die als Blühwiese zu entwickeln ist, aber im Bedarfsfall auch befahrbar sein soll. Im Westen und Süden wird dann die 4,0 m breite SPE-Fläche 1.2 festgesetzt zur Anpflanzung der 4,0 m hohen Hecke.

Im Norden wird die SPE-Fläche 1.1 auf 6,0 m verbreitert, da dort auch bis zu mittelkronige Bäume in die Hecke integriert werden sollen. Im Osten wird die umfassende Hecke unterbrochen, um dort mit der privaten Zuwegung über die Flurstücke 54, 55 und 56 an das Wegeflurstück 52 anzubinden, um so auf das gemeindeeigene Wegeflurstück 145 in Emilienhof anzubinden.

Im südlichen Teil wird direkt südlich der Bahnstrecke die 6,0 m breite SPE-Fläche 1.4 festgesetzt mit dem Ziel die dortige Gehölzstruktur zu erhalten. Südlich angrenzend werden die Grünflächen GF 1.2 und 1.3 mit jeweils 5,0 m Breite festgesetzt, die als Wiesenfläche realisiert werden sollen, aber auch befahrbar sein sollen.

Im südlichen Teil werden der Feldsoll und sein umgebener Gehölzsaum als SPE-Fläche 1.8 zum Erhalt festgesetzt. Dieser Feldsoll wird in die 20,0 m breite in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wildschneise integriert.

Der Kriterienkatalog für PV-Freiflächenanlagen der Gemeinde sieht vor, dass ab einer Kantlänge ab 500 m der eingezäunten Bereiche der PV-Freiflächenmodule ein Wildkorridor geschaffen werden muss. Die Wildkorridore erhalten beidseitig keine Hecken parallel der Sondergebietseinzäunungen, sondern es werden kleine bis mittelgroße Gehölzgruppen angepflanzt, die dem jeweiligen Wild einen Sichtschutz und Möglichkeiten zum Verstecken geben.

Ansonsten wird der südliche Teil im Westen, Süden und Osten durch 4,0 m breite SPE-Flächen (Nr. 1.5 und 1.7) eingefasst, zur Anlegung einer dreireihigen 4,0 m hohen Hecke. Wie bereits vorne erläutert, würde sich in dem Fall einer niedrigen Moduloberkante, z. B. bei 3,5 m über Gelände, auch die festgesetzte Wuchshöhe der Hecke anpassen.

Die SPE-Flächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur, Landschaft und Artenschutz) werden nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächenanlagen einbezogen. Zäune dürfen nur am Rande der Sondergebiete stehen, denen dann die bis zu 4,0 m breiten Hecken vorgelagert sind. Dadurch ergibt sich eine Aufteilung in insgesamt 3 Baufelder für die nach § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage im Westen und 5 Baufeldern für Sondergebiete im Osten.

Im Teilgeltungsbereich Ost wird im zentralen Bereich der 1,3 ha große Wald als Waldfläche festgesetzt, der durch die angrenzenden Grünflächen auch weiterhin mit der offenen Landschaft verbunden ist. Jede über 0,2 ha große zusammenhängend bestockte Fläche ist laut Brandenburgischem Waldgesetz als Waldfläche einzustufen. Östlich des Waldes verläuft ein bis zum Wald führender Wassergraben, der mit dem vorhandenen Gehölzbestand nicht in die Sondergebiete einbezogen wird und somit auch nicht in die Einzäunung der PV-Anlagen.

Aufgrund einer vorhandenen 20-kV-Freileitung wird dort durch die Sondergebiete 2.2 und 2.3 ein Leitungsrecht festgesetzt. Um den 15,0 m Abstand von der Bahntrasse einzuhalten werden beidseitig 11,0 m Grünfläche und die 4,0 m breite Hecke festgesetzt, bevor der Zaun als erste bauliche Anlage an der Grenze des Sondergebietes gebaut werden kann.

Zum Metzeltiner Landwehrgraben wird eine 5,0 m breite Grünfläche, gemessen von der Böschungsoberkante festgesetzt, die auch als Grabenreinigungstreifen dient. An die 5,0 m breite Grünfläche schließt sich wieder die 4,0 m breite SPE-Fläche für die Heckenpflanzung an. Die Sondergebiete SO 2.4 und 2.5 werden durch einen Entwässerungsgraben getrennt, der ebenfalls beidseitig 5,0 m parallele Grünflächen erhält. Bei diesem „internen Graben“ wird auf die zusätzliche Anpflanzung von Hecken verzichtet. Die Sondergebiete SO 2.4 und 2.5 werden durch ein kleines Stück private Verkehrsfläche verbunden.

Die 8 sonstigen Sondergebiete haben zusammengefasst eine Fläche von ca. 56,8 ha, während die Grün- /Wald- und SPE-Flächen eine Fläche von zusammen ca. 9,3 ha umfassen.

## 6.0 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nur für die durch die PV-Module überdachte Fläche, sodass 35 v.H. der Sondergebiete dauerhaft nicht überbaut werden. Aufgrund der Aufständigung der PV-Module liegt die tatsächliche Versiegelung des Bodens bei etwa 1,5 %. Da gleichzeitig festgesetzt wird, dass die Unterkante der Module mindestens 0,80 m über dem Gelände sein muss und die Oberkante der Module maximal 4,0 m über dem Gelände und der Reihenabstand von der Oberkante der Modulreihe zur Unterkante der nächsten Modulreihe mindestens 3,0 m betragen muss, gibt es zwischen den Modulreihen weiterhin gut besonnte Flächen und zwischen sowie unter den Modulen kann eine artenreiche Wiesenflora realisiert werden. Die Mindesthöhen der PV-Module bietet außerdem die Möglichkeit, dass auf den Flächen auch eine Schafhaltung möglich ist.

Im weiteren Verfahren, wenn durch den Vorhabenträger bereits eine konkrete Anlagenplanung erstellt wurde, werden weitere Festsetzungen zur maximal zulässigen Teilversiegelungen durch Versorgungswege, die als Schotterwege hergestellt werden und für voll versiegelte Flächen für Trafos, Wechselrichter etc. getroffen. Diese differenzierten Grundflächenfestsetzungen haben gegenüber einer pauschalen GRZ von 0,7 für alle baulichen Anlagen den Vorteil, dass eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht erfolgen kann. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Bodenversiegelung des Solarparkes mehr als ausreichend durch die zahlreichen neuen Hecken kompensiert wird.

Die grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich einerseits aus den Vorgaben der Gemeinde und andererseits aus den späteren Vorgaben, die sich aus dem für die formalen Beteiligungsverfahren fertiggestellten Umweltbericht ergeben, der separat von dem Umweltplanungsbüro HiBu Plan GmbH, 15831 Blankenfelde-Mahlow erarbeitet wird.

## 7.0 Rückbau

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten vom Grundsatz her dauerhaft und müssen durch eine eigene Aufhebungssatzung wieder aufgehoben werden. In den Textlichen Festsetzungen wird unter 1.2 allerdings geregelt, dass für den Fall, dass in den Sondergebieten durch die PV-Module kein Strom mehr produziert wird und kein Repoweringverfahren erfolgt, die PV-Freiflächenanlagen zurückgebaut werden müssen und die Gemeinde den Bebauungsplan

aufhebt, ohne dass der Vorhabenträger Entschädigungen verlangen kann. Vermutlich wird es, wie bei Windenergieanlagen hier später zu Repoweringverfahren kommen.

Für den eventuellen Rückbau der PV-Module muss der Vorhabenträger eine Bankbürgschaft hinterlegen, damit es im Konkursfall des Vorhabenträgers nicht dazu kommt, dass auf der Fläche über Jahre außer Betrieb befindliche PV-Module stehen. Nach einem möglichen Rückbau der Anlage werden die Flächen wieder zu Flächen für Landwirtschaft.

## **8.0 Weitere Hinweise**

### **8.1 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.

### **8.2 Stromversorgung**

Für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage wird keine Erschließung durch Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon oder Internet benötigt. Zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das vorhandene Leitungsnetz ist die Trassenführung noch abzustimmen. Innerhalb des Teilgeltungsbereiches Ost des Bebauungsplanes befindet sich östlich des kleinen Waldstückes eine 20 KV-Freileitung, für die ein entsprechendes Leitungsrecht einzutragen und zu sichern ist.

### **8.3 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.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches West verläuft in dem Teil südlich der Bahnstrecke ein unterirdisches Entwässerungsrohr, dessen exakte Lage im Vermesserplan nicht eingetragen ist. Der Wasser- und Abwasserverband wird gebeten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die exakte Lage des Entwässerungsrohres mitzuteilen. Weiterhin wird gebeten mitzuteilen, wie viel Freihaltebereich an jeder Seite des Rohres einzuhalten ist.

### **8.4 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.

### **8.5 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.

### **8.6 Verkehrsrechtliche Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine 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.

Die beide Teilgeltungsbereiche durchquerende Bahnstrecke wird aktuell nur durch Güterverkehr mit geringer Frequenz genutzt, vor allem durch Betriebe in dem im Gebiet des Amtes Temnitz befindlichen Industrie- und Gewerbegebietes „Temnitzpark“. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Anlagen des Solarparks nicht zu Störungen des Bahnbetriebes kommen kann.

## **9.0 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 HiBu Plan GmbH, 15831 Blankenfelde-Mahlow, erstellt.

## 10.0 Flächenbilanz

Folgende Flächenfestsetzungen erfolgen:

### 1. SO-Gebiete PV-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

Baufeld 1.1	10,2 ha
Baufeld 1.2	20,5 ha
Baufeld 1.3	9,8 ha
Baufeld 2.1	4,0 ha
Baufeld 2.2	1,0 ha
Baufeld 2.3	3,1 ha
Baufeld 2.4	6,1 ha
Baufeld 2.5	2,1 ha

---

**Summe SO-Gebiete** **56,8 ha**

### 2. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche - West	0,2 ha
Private Verkehrsfläche – Ost	0,5 ha
Bahnanlagen	1,2 ha

---

**Summe Verkehrsflächen** **1,9 ha**

### 3. Grünflächen / Waldflächen / SPE-Flächen

Grünflächen	4,3 ha
Waldfläche	1,3 ha
SPE-Flächen	3,7 ha

---

**Summe Grün- / Wald- und SPE-Flächen beider Teilgeltungsbereiche** **9,3 ha**

### 4. Wasserflächen

Entwässerungsgräben	0,5 ha
Wasserflächen	0,1 ha

---

**Summe Wasserflächen** **0,6 ha**

---

**Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche** **68,6 ha**

---

**Teilgeltungsbereich West** **46,0 ha**

---

**Teilgeltungsbereich Ost** **22,6 ha**

---

## 11.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 27.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Vorentwurf des B-Plans mit Vorentwurf der Begründung und eines ersten Vorentwurfes des Umweltberichtes wurde am 16.04.2024 im Bau- und Ordnungsausschuss vorberaten und soll am 14.05.2024 in der Gemeindevertretung beschlossen werden. Dann können Mitte des Jahres 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Stand April 2024

gez. Philipp Schulz

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Wusterhausen/Dosse