



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/071/2025

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 19.03.25

Beratungsgegenstand:

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Solarpark Emilienhof"

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung	01.04.2025	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	29.04.2025	öffentlich
Gemeindevertretung	13.05.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ mit den Teilgeltungsbereichen West und Ost nebst Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (Stand März 2025) mit einer Gesamtfläche von 68,6 ha, von denen 55,8 ha (81 v. H.) als Sondergebiete „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt werden.

Die Gemeindevertretung beschließt, mit dem Planentwurf Stand März 2025 die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung und die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Entwürfe der Begründung und des Umweltberichtes sowie der Anlagen zum Umweltbericht für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde und per Einstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf ¹⁾
<input type="checkbox"/> laut Beschlussentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat sich der Entwurf der Planzeichnung des B-Plans gegenüber dem Vorentwurf in folgenden Punkten geändert:

A. Teilgeltungsbereich West

1. Im Teilgeltungsbereich West wird auf die Wildachse, die im Sondergebiet südlich der Bahn dargestellt war, verzichtet. Hier hat der Betreiber der Bahnstrecke, die Regio Infra Nordost GmbH (RIN) erhebliche Bedenken gegen diese Nord-Süd-Wildachse vorgebracht, weil diese das Wild konzentriert auf die Bahnstrecke führt, was zur Gefährdung der Verkehrssicherheit des Bahnbetriebes führt. Die RIN hatte angekündigt, dass für den Fall, dass die Gemeinde auf die Wildachse nicht verzichtet, das Bahnunternehmen eine Normenkontrollklage gegen den B-Plan und die FNP-Änderung einreichen würde.

Aus diesem Grund wird auf die Wildachse verzichtet. Ersatzweise wird nun bei dem im Süden gelegenen Feldsoll der Zugang zur freien Landschaft trichterförmig nach Osten geöffnet. Diese vergrößerte Grün- und SPE-Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern kann als offene Wiesenfläche eine Ersatzhabitatsfläche werden.

2. Für den in Nordwest-Südost verlaufenden verrohrten Entwässerungsgraben 17-25 wird in 10,0 m Breite durch die Sondergebiete 1.1 und 1.2 ein Leitungsrecht als Schutzstreifen festgesetzt. Dazu werden in regelmäßigen Abständen größere Arbeitsräume freigehalten. Die mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgesprochene Lage dieser Arbeitsräume wird in dem zweiten Städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.
3. Um auf der Südseite des Bahnübergangs der Bahnhofstraße den von der RIN geforderten Räumbereich von einer einmündenden Verkehrsfläche freizuhalten, wird die Anbindung der privaten Verkehrsfläche, die der Erschließung des Sondergebietes im Baufeld 1.2 dient, um 30,0 m nach Süden verzogen.

B. Teilgeltungsbereich Ost

1. Im Teilgeltungsbereich Ost entfällt das bisherige Sondergebiet im Baufeld 2.2 nordöstlich des dort festgesetzten Waldes. Hier wird stattdessen zum Wald gelegen die Grünfläche GF 2.3 und zum Außenbereich gelegen die SPE-Fläche 2.2 festgesetzt. Aufgrund des Verzichtes in den ehemaligen Baufeldern 2.2 PV-Freiflächenmodule zu bauen, wird diese Fläche, die als Moorfläche registriert ist, vollständig von jeglicher Überbauung freigehalten.

Diese kleine Fläche wird etwa mittig durch eine Mittelspannungsfreileitung der E.DIS Netz GmbH durchquert, die nicht unterbaut werden darf. Die Restflächen sind nicht so groß, dass dort sinnvoll PV-Freiflächenmodule aufgestellt werden können.

2. Für die Mittelspannungsfreileitung nordöstlich des Waldes wird im Sondergebiet im Baufeld 2.3 und in den Grünflächen GF 2.2 und 2.3 ein 10,0 m breites Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH festgesetzt.
3. Um auf der Südseite des Bahnübergangs der Bahnhofstraße den von der RIN geforderten Räumbereich von einer einmündenden Verkehrsfläche freizuhalten, wird die Anbindung der privaten Verkehrsfläche, die der Erschließung des Sondergebietes in den Baufeldern 2.4. und 2.5. dient, um 30,0 m nach Süden verzogen.

C. Beide Teilgeltungsbereiche

1. Von der oberen Bodendenkmalbehörde wurden relativ großflächige Gebiete übermittelt, wo Bodendenkmale begründet vermutet werden. Das betrifft den südlichen Teil des Baufeldes 1.2, einen kleinen Teil im Norden des Baufeldes 2.4 und den größten Teil des Baufeldes 2.1. Hier wird es voraussichtlich erforderlich sein, baubegleitend eine archäologische Firma hinzuziehen.
2. Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird gesichert, dass innerhalb der Sondergebiete eine zusammen 0,5 ha Fläche vollversiegelt werden darf für die Aufstellung von Batteriespeichern.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

- Anlage 1: Planzeichnung Teilgeltungsbereich West
- Anlage 2: Planzeichnung Teilgeltungsbereich Ost
- Anlage 3: Flächenberechnung Teilgeltungsbereich West
- Anlage 4: Flächenberechnung Teilgeltungsbereich Ost
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Umweltbericht
- Anlage 8: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag