

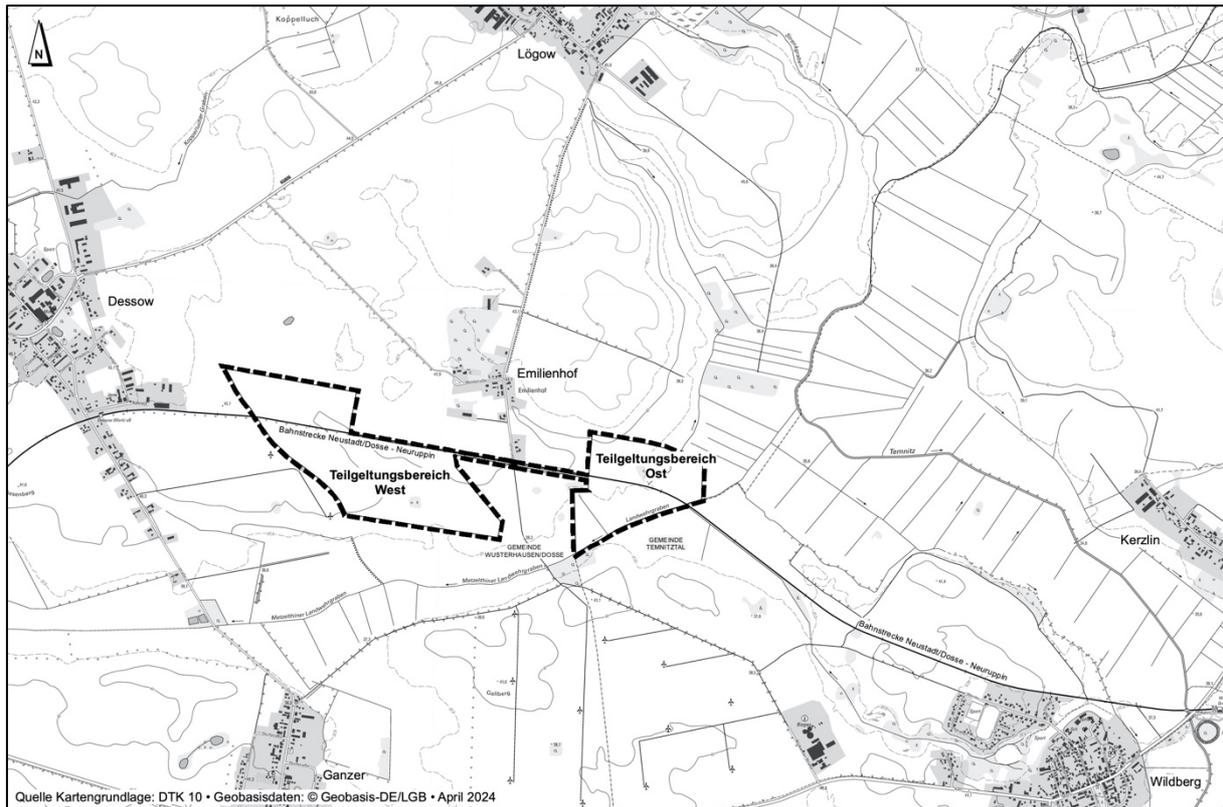
Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bebauungsplan „Solarpark Emilienhof“

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand März 2025

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

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: 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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen.....	1
2.0	Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum	1
2.1	<i>Raumordnung und Landesplanung.....</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Regionalplanung.....</i>	<i>4</i>
2.3	<i>Flächennutzungsplan.....</i>	<i>5</i>
3.0	Anlass und Ziel der Planung.....	5
4.0	Lage und Zustand des Plangebietes	7
5.0	Planungskonzeption	8
6.0	Maß der baulichen Nutzung	11
7.0	Rückbau	12
8.0	Weitere Hinweise.....	12
8.1	<i>Oberflächenentwässerung</i>	<i>12</i>
8.2	<i>Stromversorgung.....</i>	<i>12</i>
8.3	<i>Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser.....</i>	<i>12</i>
8.4	<i>Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten.....</i>	<i>13</i>
8.5	<i>Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes.....</i>	<i>14</i>
8.6	<i>Verkehrsrechtliche Belange.....</i>	<i>15</i>
9.0	Umweltbericht	15
10.0	Flächenbilanz.....	15
11.0	Planverfahren	17

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 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);

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. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11);

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 km² mit insgesamt 99.871 Einwohnern (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 40 Einwohnern pro km² 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 km². 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 Temnitzquell, 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 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, mit der Bezeichnung 6946 Neustadt/Dosse Städtelbhf – Herzberg (Mark), die durch den Ortsteil Metzelthin führt, steht als öffentliche Eisenbahninfrastruktur jedem Eisenbahnverkehrsunternehmen und jederzeit zur Nutzung zur Verfügung. In der Region gibt es zudem intensive Bemühungen, hier wieder einen regelmäßigen Schienenpersonenverkehr 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 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 Seen- und Hügellandschaft 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 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 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 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“, grenzt jedoch im Osten an das Vorranggebiet „Freiraum“ beidseitig der Dosse.

In einer Stellungnahme aus dem Februar 2025 zu einem Planverfahren in der Stadt Lindow (Mark) hat die Regionalplanung mitgeteilt, dass der Sachliche Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21.11.2018 vor dem Hintergrund eines veränderten Rechtsrahmens nicht mehr angewendet wird. Dies bedeutet, dass auch die Vorbehaltsgebiete „Historische bedeutsame Kulturlandschaft“ als Bestandteil vom Sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW) vom 21.11.2018 nicht mehr angewendet werden.

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 anzusteigen, 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 Energy GmbH & Co. KGaA (ehemals ABO Wind AG), mit Sitz in 65195 Wiesbaden, bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Antrag gestellt, dass diese für ein insgesamt ca. 65 ha großes Gebiet im Süden der Ortslage Emilienhof einen Bebauungsplan aufstellt, mit dem Planungsziel, dort beidseitig der Bahnstrecke Neuruppin-Neustadt/Dosse, mit der Bezeichnung 6946 Neustadt/Dosse Städtebfh – Herzberg (Mark), eine PV-Freiflächenanlage zu realisieren.

Die Tatsache, dass sich die Gemeinde entschieden hat bis zu 2 % ihrer Gemeindefläche für Projekte mit PV-Freiflächenanlagen zu überplanen, hängt auch damit zusammen, dass die Gemeinde relativ geringe eigene Steuereinnahmen vorzuweisen hat. Einerseits gibt es den von der Bundesregierung formulierten hohen öffentlichen Belang, möglichst kurzfristig die Energieerzeugung stark überwiegend aus regenerativen Energieformen, hier vorrangig aus Wind und Sonne, zu realisieren und zum anderen verfügt die Gemeinde Wusterhausen/Dosse über geringe Steuereinnahmen aus Gewerbesteuer und es gibt keine Erwartung, dass sich in naher Zukunft in Wusterhausen/Dosse Gewerbebetriebe ansiedeln werden, die hohe Gewerbesteuereinnahmen erwarten lassen. Der schnelle Umstieg auf einer Energieerzeugung aus Sonnenstrom ist nur möglich, wenn es kurz- bis mittelfristig zum Bau von größeren PV-Freiflächenanlagen kommt. Aufgrund des vom Land Brandenburg beschlossenen sogenannten Solareuros ist dieses gleichzeitig die Chance für eine Gemeinde über einen Zeitraum von jeweils ca. 30 Jahren zusätzliche Einnahmen zu erzielen. Bei der Realisierung aller im Jahre 2025 in der Planung befindlichen Solarparks im Gemeindegebiet könnten so voraussichtlich ab 2028 jährlich ca. 1,5 Mio. Euro hohe Zahlungen aus dem Solareuro anfallen. Dieses ermöglicht es der Gemeinde über die Pflichtaufgaben hinausgehend auch freiwillige Leistungen weiterhin zu finanzieren. Das betrifft zum Beispiel zusätzliche Ausgaben für Verbesserungen im Schulbereich, für den Kitabereich, Zuschüsse zu Vereinen und Veranstaltungen und für Verbesserungen im touristischen Bereich, wie zum Beispiel für Fahrradtourismus, Rastplätze, Uferwanderwege oder für öffentliche Badestellen. Diese Verbesserungen dienen nicht nur den Touristen, sondern in noch größerem Umfang auch der wohnungsnahen Erholung der eigenen Bevölkerung.

Die PV-Freiflächenanlagen können, bei entsprechender Planung auch sehr wohl dem Naturschutz dienen. Böden, die über Jahrzehnte durch eine intensive landwirtschaftliche Bearbeitung ausgelaugt sind und nur durch eine intensive Düngung noch ertragreich sein können, können sich über mindestens 30 Jahre ohne jegliche Düngung erholen. Durch immer schwerere Landmaschinen, die immer größere Felder bewirtschaften wurden zahlreiche Böden so stark verdichtet, dass sie bei Niederschlag häufig die Niederschlagsmenge nicht mehr halten können. Auch hier erfolgt eine Erholung und einer Verbesserung des Bodenlebens. Wenn die Solarmodule eine ausreichende Höhe, zum Beispiel von etwa 0,80 m der Modulkante über dem Boden haben und die reihenabstände mindestens 3,0 m betragen, erhält die Flora unter den Modulen ausreichend Licht, dass sich auch dort eine Flora entwickelt, die sich außerordentlich positiv auf Insekten auswirkt, aber auch Kleintiere von Wühlmäusen bis hin zu Maulwürfen und bei Platzierung von Totholzhaufen oder Steinhaufen auch für Zauneidechsen. Wichtig ist dabei auch das vertraglich vereinbarte Pflegekonzept, dass für die Wiesen unter und neben den Modulen eine erstmalige Mahd oder eine erstmalige Beweidung durch Schafe ab der zweiten Juni-Hälfte vorsieht.

Für größeres Wild werden in Abstimmung mit dem örtlichen Jägern Wildachsen angelegt, vorhandene Grün- und Gewässerstrukturen auch innerhalb der Solarparks bleiben erhalten und es werden neue Heckenstrukturen außerhalb der Sondergebietseinzäunung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen angelegt, die neue kleinteilige Habitate für diverse Kleintiere, Avifauna und Insekten bieten.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde auf der Sitzung der Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse am 27.06.2023 dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Vorhabenträger wird sich im Rahmen eines zwischen ihm und der Gemeinde abzuschließenden städtebaulichen Vertrages verpflichten, 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 Zielanfrage 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 in den Jahren 2023 und 2024 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 Herzberg-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 Bahnhofsstraße angrenzt. Diese nur geschotterte schmale Verkehrsfläche verläuft aus der Fläche, die jetzt

bereits als landwirtschaftlicher Weg genutzt wird. Diese private Verkehrsfläche verläuft jeweils direkt südlich der Bahnstrecke und wird jeweils in den Geltungsbereich der Teilgeltungsbereiche einbezogen. Somit grenzen beide Teilgeltungsbereiche 30 m südlich des Bahnübergangs an der Bahnhofstraße fast direkt aneinander. Die Bahnhofstraße 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.

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 ursprünglich festgelegten Vorbehaltsgebiet „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ (dieser Teilregionalplan wird nicht mehr angewendet) 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 an die Emilienhofer Bahnhofstraße anbindet und überwiegend direkt südlich der Bahntrasse verläuft. Auf Höhe des Bahnübergangs wird diese Verkehrsfläche auf einen Abstand von 30 m zur Bahntrasse nach Süden gezogen, um dort den Räumbereich vor dem unbeschränkten Bahnübergang von Wegeeinmündungen freizuhalten. 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. 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 Lebensräume für diverse Kleintiere, Vögel und Insekten. Im Teilgeltungsbereich befindet sich die rund 1,29 ha große Waldfläche, die in ihrer Funktion nicht verändert wird. Durch die Festsetzung einer Grün- und einer SPE-Fläche im Nordosten des Waldes besteht eine ca. 190 m breite offene Fläche in Richtung zur freien Landschaft. An der Ostseite des Waldes wird eine 15,0 m breite Grünfläche festgesetzt, die als Wiese, bzw. Blühwiese herzustellen und von Gehölzwuchs freizuhalten ist. So wird sichergestellt, dass die, sich innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches befindliche Waldfläche keiner Nutzungsänderung unterzogen oder anderweitig beansprucht wird. Die Waldflächen und unmittelbar an den Wald angrenzende Flächen dürfen während der Bauphase der PV-Freiflächenanlagen nicht als Lagerfläche genutzt werden und auch nicht befahren 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 bis zu 4,0 m hochwachsenden 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 dort vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche befinden sich einige ausgewachsenen Pappeln, die das Alter erreicht haben, dass bald die Gefahr besteht, dass bei Stürmen größere Äste abbrechen oder sogar die Pappeln umstürzen. Das kann zum einen die Verkehrssicherheit des Bahnverkehrs gefährden, wie auch zu großen Schäden an dem südlich angrenzenden PV-Freiflächenmodulen führen. Daher kann es erforderlich sein, diese Pappeln noch vor dem Bau der PV-Freiflächenanlage zu fällen. 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 war im Vorentwurf der Planung noch in eine 20,0 m breite in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wildschneise integriert. Diese Wildschneise führte in Richtung Norden direkt auf die dortige Bahnstrecke zu. Aufgrund der Bedenken des Betreibers der Bahnstrecke, die Regio Infra Nord-Ost GmbH (RIN), dass mit dieser Wildschneise das Wild konzentriert auf die Bahnstrecke zugeführt wird und dieses zu einer Gefährdung der Sicherheit des Bahnverkehrs führt, wird in der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes auf die Festsetzung dieser Wildachse verzichtet. Stattdessen wird die „Grünverbindung“ des Feldsolls in Richtung Süden trichterförmig erweitert. Dort wo der verrohrte Graben 17-25 verläuft, wird dieses als Grünfläche festgesetzt, während der westliche 0,45 ha große Bereich als SPE-Fläche festgesetzt wird und so als Ersatzhabitatfläche zur Verfügung steht. Durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel das Platzieren größerer Findlingssteine an der Südgrenze der SPE 1.8 Fläche wird verhindert, dass diese Fläche später „versehentlich“ in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen wird.

Ansonsten wird der südliche Teil im Westen, Süden und Osten durch 4,0 m breite SPE-Flächen (Nr. 1.5 und 1.6) 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.

In dem Teilgeltungsbereich West verläuft durch die Sondergebiete der Baufelder 1.1 und 1.2 der verrohrte Entwässerungsgraben 17-25 des Wasser- und Bodenverbandes Dosse Jäglitz. Zur Sicherung der Baufreihaltung über dem verrohrten Graben wird in der Planzeichnung ein 10,0 m breites Leitungsrecht als Schutzstreifen zugunsten des WBV festgesetzt. Zusätzlich werden in bestimmten Abständen durch das Zurückweichen von PV-Freiflächenmodulen Arbeitsräume für den WBV geschaffen. Die mit der WBV abgesprochenen Standorte der Arbeitsräume werden später vertraglich vereinbart.

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.

Durch den Fortfall der Wildachse gegenüber dem Vorentwurf im Teilgeltungsbereich West sind dort nun zwei Baufelder gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt. Für den Teilgeltungsbereich Ost ergeben sich nun vier Baufelder als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“, da dort auf das im Vorentwurf noch vorgesehene Baufeld 2.2 verzichtet wurde.

Im Teilgeltungsbereich Ost wird im zentralen Bereich der 1,3 ha große Wald als Waldfläche festgesetzt, der durch die angrenzenden zusammen 1,2 ha großen Grün- und SPE-Flächen 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 entlang dieser, durch die Sondergebiete 2.2 und 2.3 ein 10 m breites Leitungsrecht zugunsten der E.DIS Netz GmbH 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 Grabenreinigungsstreifen dient. An die 5,0 m breite Grünfläche schließt sich wieder die 4,0 m breite SPE-Fläche für die Heckenpflanzung an. In der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird als eine Maßnahme vorgeschlagen eine Fläche von 30,0 m von der Böschungsoberkante des Gewässers von anderen Nutzungen (Getreideanbau etc. oder bauliche Maßnahmen) freizuhalten, um dort die Möglichkeit zu erhalten die rechte Uferseite aufzuwerten, auch zur Schaffung einer Sekundäraue, um wieder naturnahe Bereiche zu schaffen und die Fließgeschwindigkeit zu reduzieren.

Die von der unteren Wasserbehörde gewünschte freie Fläche von 30,0 m neben der Böschungsoberkante des Landwehrgrabens betrifft durchgehend private Flurstücke, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Sollte in einigen Bereichen eine Sekundäraue neben dem heutigen Graben angelegt werden, kann dieses nur im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen, bzw. der Gewässerunterhaltungsverband oder die dortige Gemeinde erwirbt einen entsprechend breiten Grundstückstreifen parallel des Landwehrgrabens. Von Seiten der hier betroffenen Grundeigentümer liegt aber keine Bereitschaft vor, die jeweils letzten 30,0 m der an den Landwehrgraben angrenzenden Flurstücke, wie dies durch den Landkreis Ostprig-

nitz Ruppín von der unteren Wasserbehörde gefordert wird, für die vorgeschlagenen Maßnahmen einer Sekundäraue zur Verfügung zu stellen. Vor dem Hintergrund, dass im GEK nur ein Abstand von 15,0 m gefordert wird, bleibt es dabei, dass von den letzten 9,0 m der an den Graben angrenzenden Flurstücke 5,0 m für den Grabenreinigungstreifen und 4,0 m für die Hecke genutzt werden. Inklusiv des Uferfreihaltbereiches von 5,0 m auf der linken Seite des Landwehrgrabens und der eigentlichen Grabenfläche inklusive Böschung wird somit ein 15,0 m breiter Bereich freigehalten, der im GEK als Zielkorridor vorgesehen ist.

Andere im GEK vorgeschlagene Maßnahmen im Profil des Grabens, wie Totholz einbauen oder Steine einbringen zur Minderung der Fließgeschwindigkeit sind weiterhin problemlos möglich. Es gäbe auch die Möglichkeit in kleineren Teilabschnitten den real vorhandenen Gewässerrandstreifen auf 3,5 m zu verengen und in dem Bereich die eigentliche Gewässerfläche zu verbreitern, um dort einen Langsamfließbereich zu etablieren.

Um die Möglichkeit zu schaffen innerhalb der Sondergebiete auch Batteriespeicher zu bauen wird im Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt, dass es zulässig ist, im Plangebiet insgesamt 0,5 ha voll zu versiegeln zum Bau von Batteriespeicheranlagen. Diese Batteriespeicheranlagen und Trafostationen müssen einen Mindestabstand von 20 m zum Metzeltiner Landwehrgraben und dem verrohrten Graben 17-25 im Teilgeltungsbereich West einhalten. 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 6 sonstigen Sondergebiete haben zusammengefasst eine Fläche von ca. 55,8 ha (81,3 % des Plangebietes), während die Grün- /Wald- und SPE-Flächen eine Fläche von zusammen ca. 11,0 ha (16 % des Plangebietes) 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. 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 0,60 m, mit einer angestrebten Regelhöhe von 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.

Weiterhin erfolgen im Teil B Festsetzungen wie viele weitere Flächen innerhalb der Sondergebiete durch Trafos, Wechselrichter und Batteriespeicheranlagen maximal voll versiegelt werden dürfen und wie viel teilversiegelte Flächen zulässig sind, hier vor allem durch die als Schotterwege herzustellenden Wartungswege.

Die 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 wird davon ausgegangen, dass die tatsächliche Bodenversiegelung des Solarparks 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 Vorgaben, die sich aus dem für die formalen Beteiligungsverfahren fertiggestellten Umweltbericht ergeben, der separat von dem Umweltplanungsbüro HiBu Plan GmbH, 15831 Blankenfelde-Mahlow erarbeitet wurde und als gesonderte Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

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 den Flächeneigentümern gegenüber 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 oder Strom benötigt. Die Erschließung durch Internet und Telefon erfolgt gemeinsam mit der zu planenden Kabeltrasse durch die Verlegung eines Lichtwellenleiters. 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. Im weiteren Verfahren wird ein Brandschutzkonzept erstellt, welches auch mögliche Standorte für die Anlage von Löschwasserbrunnen vorschlägt. Die dann herzustellenden Löschwasserbrunnen sollen außerhalb der Sondergebietseinzäunungen liegen, damit die örtliche Feuerwehr sie schnell und problemlos erreichen kann und im Bedarfsfall auch für das Löschen von Waldbereichen, Grasbrand, Feuer auf abgeernteten Flächen oder in relativer Nähe befindlicher Gebäude nutzen kann. Die Lage dieser Löschwasserbrunnen wird später im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises festgelegt.

8.4 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch sind im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen registriert. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige von den Grundstücken im Plangebiet ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde gibt dazu folgenden Hinweise:

„Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige von den Grundstücken im Plangebiet ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.“

Beim Bodenaushub sind Mutter-/Oberboden und Unterboden grundsätzlich zu sichern, getrennt voneinander und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für die Herstellung von Vegetationsflächen bzw. für den Wiedereinbau zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, wie Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge, sind zu vermeiden bzw. auf das bautechnologisch notwendige Mindestmaß zu begrenzen und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zugelassenen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG sowie § 6 (9) BBodSchV in der neuen Fassung vom 01.08.2023.

Die durch Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen sind unverzüglich nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig, in Abhängigkeit der Tiefe der Verdichtung, aufzulockern.

Angeliefertes Material, welches z.B. zur Geländemodellierung genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0/BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die vor Ort anstehende Hauptbodenart einhalten. Der beabsichtigte Einbau ist der unteren Bodenschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z.B. durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ost- prignitz-Ruppin ist zu informieren (Tel.:

03391/688-6752 oder 6711). Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen, über die die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte entscheidet. Bei der Verlegung von Medienträgern ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksprüfung möglich.

8.5 Belange des Denkmalschutzes und des Bodendenkmalschutzes

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches West, im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches Ost sowie nördlich des Metzeltiner Landwehrgrabens im Südwesten des Teilgeltungsbereiches Ost befinden sich Bodendenkmal-Vermutungsflächen, für die die begründete Vermutung besteht, dass dort bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Für diese Bereiche gilt Folgendes:

Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten – auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalvermutungsbereiche – 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 (BbgDSchG § 11 Abs. 1 und 2). 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). Die Denkmalschutzbehörde kann diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG § 11 Abs. 3). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren. Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Vorhabenträger gemäß den §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3-4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG die Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen und die Dokumentation sicherzustellen.

Aus Kostengründen hat sich der Vorhabenträger entschieden, keine die gesamten Vermutungsflächen umfassende Prospektion durchführen zu lassen. Stattdessen soll durch eine archäologische Fachfirma eine archäologische Baubegleitung erfolgen.

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 (März 2025) nur durch Güterverkehr mit geringer Frequenz genutzt, vor allem durch Betriebe in dem, im Gebiet des Amtes Temnitz befindlichen, Industrie- und Gewerbegebiet „Temnitzpark“. Es gibt aber politische Bemühungen auf dieser Strecke einen Personenverkehr wieder aufzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Anlagen des Solarparks nicht zu Störungen des Bahnbetriebes kommen kann. Ein Blendgutachten erfolgt in Folge des weiteren Verfahrens für beide Teilgeltungsbereiche, um eine mögliche Blendung der Lokführer auszuschließen.

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	30,2 ha
Baufeld 2.1	4,0 ha
Baufeld 2.2 - <i>entfällt</i>	0,0 ha
Baufeld 2.3	3,1 ha
Baufeld 2.4	6,2 ha
Baufeld 2.5	2,1 ha
Summe SO-Gebiete	55,8 ha

2. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche - West	0,3 ha
Private Verkehrsflächen – Ost	0,4 ha
Bahnanlagen	1,2 ha
Summe Verkehrsflächen	1,9 ha

3. Grünflächen / Waldflächen / SPE-Flächen / Wasserflächen

3.1 Grünflächen

GF 1.1	0,7 ha
GF 1.2	0,8 ha
GF 1.3	0,6 ha
GF 2.1	0,6 ha
GF 2.2	0,1 ha
GF 2.3	0,5 ha
GF 2.4 + 2.5 + 2.6	0,1 ha
GF 2.7	0,3 ha
GF 2.8 + 2.9	0,5 ha
GF 2.10	0,4 ha
GF 2.11 + 2.12	0,2 ha
Summe Grünflächen	4,8 ha

3.2 SPE-Flächen

SPE 1.1	0,4 ha
SPE 1.2 + 1.3	0,4 ha
SPE 1.4	0,6 ha
SPE 1.5	0,8 ha
SPE 1.6	0,4 ha
SPE 1.7	0,2 ha
SPE 1.8	0,4 ha
SPE 2.1	0,3 ha
SPE 2.2	0,6 ha
SPE 2.3	0,2 ha
SPE 2.4	0,3 ha
SPE 2.5	0,2 ha
Summe SPE-Flächen	4,8 ha

3.3 Wald und Wasser

Waldfläche	1,3 ha
Feldsoll im Westen	0,1 ha
Gräben im Osten	0,5 ha
Summe Wald und Wasser	1,9 ha

Summe Grün- / Wald- / Wasser- / SPE-Flächen der Teilgeltungsbereiche **11,5 ha**

Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche (West und Ost) **69,2 ha**

Durch Ab- und Aufrundungen ist diese Flächenangabe leicht abweichend von der Berechnung nur der jeweiligen Teilgeltungsbereiche. Dort ergibt sich der Wert von 68,6 ha.

Teilgeltungsbereich West	46,0 ha
Teilgeltungsbereich Ost	22,6 ha

11.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat auf ihrer Sitzung am 27.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Emilienhof“ gefasst. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Vorentwurf der Begründung und eines ersten Vorentwurfes des Umweltberichtes wurden am 16.04.2024 im Bau- und Ordnungsausschuss vorberaten und am 14.05.2024 in der Gemeindevertretung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine einmonatige öffentliche Auslegung der Planunterlagen in dem Rathaus der Gemeinde in dem Zeitraum vom 25.06.2024 bis zum 26.07.2024 mit der parallelen Einstellung auf der Webseite der Gemeinde. Parallel dazu wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit dem E-Mailanschreiben vom 25.06.2024 frühzeitig an dem Planverfahren beteiligt, mit einer Stellungnahmefrist bis zum 26.07.2024. Nachdem bis Mitte Februar 2025 von der unteren Naturschutzbehörde (uNB) noch keine Stellungnahme abgegeben wurde, haben der Vorhabenträger und die uNB im Februar 2025 vereinbart, dass die uNB zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der FNP-Änderung keine Stellungnahme abgibt, sondern sich auf eine Stellungnahme im formellen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beschränkt. Daher kann nun mit der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bauen und Ordnung am 1. April 2025 die Beratung über die Zwischenabwägung und dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beginnen. Die Beschlussfassung ist dann in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17. Mai 2025 geplant. Somit können die formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB noch Ende des 2. Quartals 2025 beginnen.

Stand März 2025

gez. Philipp Schulz

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Wusterhausen/Dosse