

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
„Solarpark Wiek Nord“
der Gemeinde Wiek**

umweltrelevante Stellungnahmen

Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

Diese Unterlagen wurden in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 im Internet eingestellt (B-Plan-Services).

Diese Unterlagen haben in der Zeit vom 05.08.2025 bis 05.09.2025 öffentlich ausgelegen (im Amt Nord-Rügen).



Unterschrift



Landkreis Vorpommern-Rügen

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Wiek
über das Amt Nord-Rügen
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard



Ihr Zeichen: 61-20 01
Ihre Nachricht vom: 8. Mai 2023
Mein Zeichen: 511.140.02.10154.23
Meine Nachricht vom:
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!
Fachdienst: Bau und Planung
Auskunft erteilt: Andrina Aust
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30
18528 Bergen auf Rügen
103
Zimmer: 03831 357-2938
Telefon: 03831 357-442910
Fax: andrina.aust@lk-vr.de
E-Mail:
Datum: 28. Juni 2023

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Solarpark Wiek Nord" der Gemeinde Wiek hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 8. Mai 2023 (Posteingang: 15. Mai 2023) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 1500 mit Stand vom 2. Februar 2023
- Begründung mit Stand vom

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Gemeinde Wiek plant auf einer Konversionsfläche einen ca. 3 ha großen Solarpark zu errichten. Dazu bedient sie sich des Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB (VB). Der als Zulässigkeitsvoraussetzung zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) lag den Unterlagen nicht bei. Beide Planbestandteile (VEP und VB) wurden auch nicht in einer Planzeichnung vereint.

Da entsprechend den Unterlagen explizit von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht wurde, sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Nutzungen nach gesetzlicher Vorgabe als allgemein zulässig festzusetzen. Der hier getroffene Detaillierungsgrad beider Sondergebiete ist zu prüfen:

Für das Sondergebiet „Funkmast“ sind die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO anzugeben.

Für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ weise ich darauf hin, dass sich die konkrete Detailschärfe des Vorhabens (z.B. die Anzahl der Modultische sowie die Anordnung von Nebenanlagen auf dem Gelände) aus dem noch zu erstellenden VEP ergeben kann. Daher ist die Notwendigkeit der textlichen Festsetzung (TF) Nr. I.2.2 bis I.2.4 zu prüfen.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die zulässige Nutzung nicht nur gemäß § 12 Abs. 3a BauGB an den Durchführungsvertrag gekoppelt, sondern trifft auch eine planungsrechtlich befristete Zulassung der Nutzungen auf 40 Jahre. Diese Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 1 kann lt. Wortlaut des Gesetzes nur in besonderen Fällen erfolgen. Liegt dieser hier vor?

Postanschrift
Landkreis Vorpommern-Rügen
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Kontaktdaten
T: 03831 357-1000
F: 03831 357-444100
poststelle@lk-vr.de
www.lk-vr.de



Bankverbindung
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten
Dienstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-18:00 Uhr
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr
13:30-16:00 Uhr
oder Termin nach Vereinbarung



Überdies wurde die Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB seitens der Gemeinde nicht festgesetzt. Macht die Gemeinde weiterhin von der befristeten Festsetzung Gebrauch, bedarf dies einer Begründung und ggf. einer Nebenzeichnung innerhalb der Planurkunde zur klarstellenden Festsetzung der Folgenutzung.

Die Notwendigkeit der TF I.1.3 ist in diesem Zusammenhang zu hinterfragen. Ist der Zeitpunkt „Stilllegung“ baurechtlich eindeutig bestimmbar? In vorliegendem Fall schließen sich inhaltlich die Anwendung einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (TF I.1.3) gleichzeitig mit einer zeitlichen Befristung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (TF I.1.4) gegenseitig aus. Soll die TF I.1.3 die noch nicht festgesetzte Folgenutzung für den Fall vor Fristablauf der 40 Jahre regeln? Dann wäre dies entsprechend zweifelsfrei zu formulieren.

Innerhalb der Begründung wird das Sondergebiet Photovoltaik als „temporäre Zwischennutzung“ bezeichnet. Welche städtebaulichen Gründe sprechen gegen eine weitere Nutzung der Flächen nach 40 Jahren? Wie verhält es sich mit der Befristung der Nutzung des Sondergebietes „Funkmast“?

Die hier getroffenen Festsetzungen für dieses Sondergebiet sind ebenfalls zu prüfen: soll innerhalb des Baufeldes nur ein Funkmast zulässig sein oder sollen noch weitere Vorhaben verwirklicht werden? Nach derzeitiger Formulierung können dort alle möglichen baulichen Anlagen auf Grund der großzügigen Baufeldausweisung mit einer GRZ von 0,6 und der überdurchschnittlich hohen zulässigen Bauhöhe von 45 m über Geländehöhe entstehen, sofern sie die Zweckbestimmung und die noch zu formulierenden zulässigen Nutzungen erfüllen.

Die Begründung ist hinsichtlich der Angaben zur planerischen Zielsetzung, zum Nutzungskonzept, zur Erschließung (darunter auch Ver- und Entsorgung) sowie hinsichtlich der Erläuterungen der textlichen Festsetzungen in Bezug auf das Sondergebiet Funkmast ebenfalls zu ergänzen.

Neben der Gesamtplanung selbst gilt der Grundsatz der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB auch für jede einzelne Festsetzung.

Die TF I.3.1 und I.4.1 sind auf Widersprüchlichkeit zu prüfen. Sind Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes und damit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder nicht?

Sollte die TF I.3.2 bezwecken, dass außer Zaunanlagen und Tore außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Baulichkeiten entstehen? Dann sollte dies konkreter festgesetzt und mit den anderen Festsetzungen in Einklang gebracht werden.

Es ist überdies zu prüfen, ob die getroffene Festsetzung zur Ausgestaltung der Zäune TF II.1 (unterer Abstand zum Gelände) hier eine rein gestalterische Funktion inne hat, oder nicht doch auf Grund der peripheren Lage eher eine Maßnahme zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darstellt, so wie es auch innerhalb der Begründung dargelegt wird (Seite 24). Überdies ist die getroffene Formulierung zum „vorgesehenen“ Abstand entsprechend dem Charakter einer Festsetzung anzupassen.

Soll der Zaun selbst ebenfalls gestalterische Funktionen erfüllen? Soll er einen Sichtschutz oder gar einen Blendschutz bieten? Die Einbeziehung von örtlichen Bauvorschriften kann nur über § 9 Abs. 4 BauGB erfolgen und wäre hier nach nochmaliger Prüfung der Notwendigkeit gesondert zu begründen.

Gleiches gilt für die Prüfung der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche TF I.5: Wozu bedarf es einer Festsetzung eines Ein- und Ausfahrbereiches? Überdies wird hier die korrekte Anwendung des Planzeichens Nr. 6.4 der PlanZV angezweifelt.

Offensichtlich ungeregelt bleibt mit der vorliegenden Planzeichnung der Anschluss an eine öffentliche Straße und damit die gesicherte Erschließung (siehe dazu auch meine nachfol-

gende Stellungnahme der Bauaufsicht). Die hier dargestellte Verkehrsfläche nimmt nicht am Festsetzungscharakter der Satzung teil, da sie sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB kann sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus erstrecken. Davon sollte die Gemeinde hier Gebrauch machen.

Innerhalb der Begründung wurden nur ausgewählte Festsetzungen erläutert. Unter Berücksichtigung der o.g. Belange sind alle getroffenen Festsetzungen zu begründen.

Die Angaben der Flächenbilanz (Seite 23 und 33) sind zu prüfen. Der Geltungsbereich bezieht sich entsprechend der Planzeichnung und der Begründung lediglich auf ein Flurstück Nr. 750/1, welches laut den mir vorliegenden Katasterangaben eine Größe von 28564 m² hat. Davon entfallen laut Kataster ca. 150 m² auf die Nutzung als Versorgungs-, Funk- und Fernmeldeanlage.

Laut Begründung (Seite 23) ist ein ausreichender Schutz für benachbarte empfindliche Nutzungen nachzuweisen. Welche Nutzungen sind das? Welche Schutzmaßnahmen sind seitens der Gemeinde angedacht?

Redaktionelle sowie sonstige Hinweise:

TF 2.1 und 2.6 lassen sich einheitlich für den Geltungsbereich zusammenfassen.

Sofern von § 9 Abs. 6 BauGB nicht tatsächlich Gebrauch gemacht wird, sind entsprechende Verweise innerhalb der Planzeichenerklärung zu unterlassen.

Die in der Legende angegebene Bemaßung findet sich innerhalb der Planzeichnung nicht wieder.

Ich empfehle, die Festsetzung Nr. 7 allen anderen Festsetzungen vornan zustellen.

Aufgrund der begrenzt wirtschaftlichen Laufzeit von Photovoltaikanlagen, welche von der o.g. baurechtlichen Zulässigkeit zu unterscheiden ist, sollte seitens der Gemeinde prinzipiell eine geeignete Rückbauverpflichtung vertraglich vereinbart werden. Diese können in der Praxis nur wirksam ohne finanzielle Belastung der Gemeinde durchgesetzt werden, wenn der Grundstückseigentümer/ Anlagenbetreiber zum Rückbau wirtschaftlich in der Lage ist. Es empfiehlt sich daher, Rückbauverpflichtungen durch Bankbürgschaften oder in vergleichbarer Weise abzusichern.

Bauaufsicht

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden die vorliegenden Unterlagen im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben bzw. deren Prüfung im Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

Gemäß Planzeichnung erfolgt die Erschließung des Plangebiets über einen bestehenden Erschließungsweg außerhalb des Plangebiets an eine öffentliche Verkehrsfläche über mehrere Flurstücke. Die öffentlich-rechtlich gesicherte verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist nicht zu erkennen. Es wird um Präzisierung gebeten.

Umweltschutz

Erwartet werden im Umweltbericht Aussagen zur Betroffenheit des Schutzgutes Boden im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des im Plangebiet vorhandenen Bodens, sowie der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden. Es ist darzulegen, inwieweit vorgesehene naturschutzseitige Kompensationsmaßnahmen geeignet sind, auch durch die Planung verursachte Eingriffe in den Boden durch Aufwertungen des Bodens (Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz) auszugleichen.

Für die Bauphase sind, aus der Betrachtung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht abgeleitet, Maßnahmen vorzuschlagen, die Eingriffe in den Boden minimieren und diese in Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Text Teil B der Planzeichnung überführen.

Möglichkeiten zur Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen nach der Einstellung des Betriebes der Anlage sind darzulegen und diese in Festsetzungen zum Schutz des Bodens in den Text Teil B der Planzeichnung überführen.

Wasserwirtschaft

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Photovoltaikmodulen soll, laut Planung vor Ort versickert werden.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann dabei auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Das bedeutet, dass die Möglichkeit für die geplante Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gegeben sein muss (Untergrundverhältnisse, Grundwasserstände, Grundstücksgröße, Versiegelungsgrad, Topographie (z. B. Hanglage) usw. sind zu beachten und ggf. baugrundtechnisch zu untersuchen!)

Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A- 138 oder wird eine direkte Einleitung in ein oberirdisches Gewässer vorgenommen, handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist dann bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen.

Naturschutz

Umweltbericht

Den Unterlagen lag gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kein vollständiger Umweltbericht bei. Dieser ist gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches zu überarbeiten.

Biotoptypenkartierung

Für die Eingriffsermittlung ist die Erfassung und Bewertung der betroffenen Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 erforderlich. Im vorliegenden Fall „Sondergebiet Photovoltaik“ ist bei der Biotopkartierung zur Berücksichtigung der mittelbaren Beeinträchtigungen ein Puffer von 50 m im Wirkungsbereich I rund um das geplante Vorhaben einzubeziehen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Den Planunterlagen lag keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bei. Diese ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018 anzufertigen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zu möglichen Kompensationsmaßnahmen vorzulegen.

Artenschutz

Auf Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) sind geeignete Festsetzungen aufzunehmen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen. Hinsichtlich der Untersuchungstiefe und Methodik für die Untersuchung relevanter Arten wird auf das Merkblatt des LUNG zum Artenschutz in der Bauleitplanung verwiesen (abrufbar unter: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

Insbesondere sollten folgende Artengruppen untersucht werden:

- Avifauna (Brutvögel und Rastvögel), insbesondere ist der Wiesenpieper und Neuntöter zu betrachten
- Amphibien und Reptilien (z. B. Erdkröte, Laubfrosch, Glattnatter und Ringelnatter auch hinsichtlich Ihrer Wanderkorridore), insbesondere die Auswirkungen während der Bauzeit sind zu untersuchen
- Fledermäuse und Schwalben inkl. Nester (Abrissgebäude, zu sanierende Gebäude)

Dieser Übernahmearauftrag wird, die Übernahmefähigkeit der eingereichten Unterlagen vorausgesetzt, voraussichtlich innerhalb einer Frist von ca. 3 Monaten bearbeitet werden. Die Aufträge werden grundsätzlich in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet.

Tiefbau

Hinsichtlich der Gemeindestraßen und der sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) gebe ich folgende Hinweise:

Die Erschließung erfolgt laut den Unterlagen über eine private Verkehrsfläche, insoweit bedarf es keiner Genehmigung nach § 10 StrWG-MV.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Henry Schmuhl
Fachgebietsleiter



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Rügen · Pantow Nr. 13 · 18528 Zirkow

Forstamt Rügen

Amt Nord-Rügen
Bauleitplanung
Ernst-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

Amt Nord-Rügen					
Eingang am:	23. MAI 2023				
für:	AV	LVB	K	BA	BUA

Bearbeitet von: Frau Lehmann

Telefon: 03994 2799982
Fax: 03994 235-414
E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.38_BP 15 Solarpark Wiek
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Zirkow, 17. Mai 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Solarpark Wiek-Nord“ der Gemeinde Wiek; Ihre Unterlagen vom 8. Mai 2023, Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 und § 2 Absatz 2 BauGB
Hier: Stellungnahme des Forstamtes Rügen

Sehr geehrte Frau Riedel,

im und 30 m um den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V¹.

Der nach § 20 Waldgesetz festgelegte Waldabstand von 30 m wird eingehalten, so dass keine forstbehördlichen Belange berührt werden.

Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stellungnahme ist positiv zu werten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Pries
Forstamtsleiterin

¹ Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 794)."