

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



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

Gemeinde Gremersdorf-Buchholz  
über das Amt Franzburg-Richtenberg  
Ernst-Thälmann-Straße 71  
18461 Franzburg

HAL	WG	STA	TEMA	BA I	BA II	Kita	Lohn	LVB	Sekr.	
Amt Franzburg-Richtenberg eingegangen am: <b>14. Juli 2021</b>										
BM	AV	Ltr. Kämm.	Kasse	HStB	Voll Str.	Stap eri	Lieg	BA I	BA II	BA III

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 2. Juni 2021  
Mein Zeichen: 511.140.02.10181.21  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Eric Kellermann  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2936  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: eric.kellermann@lk-vr.de  
Datum: 29. Juni 2021

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Solarpark Buchholz" der Gemeinde Gremersdorf-Buchholz hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 2. Juni 2021 (Posteingang: 7. Juni 2021) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 500 mit Stand vom 29. Januar 2021
- Begründung mit Stand vom 29. Januar 2021

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange Selbstständiger Bebauungsplan

Laut Begründung, Kapitel „4.3 Entwickeln des B-Planes und Flächennutzungsplan“ heißt es: „Der Flächennutzungsplan ist auch infolge der beabsichtigten Bebauungsplanung der Gemeinde nicht erforderlich, weil die Belange eine Gesamtkoordination nicht verlangen, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht. Bauliche und sonstige Entwicklungstendenzen sind in der dörflichen Gemeinde mit geringer Siedlungsentwicklung nicht vorhanden. Der Flächennutzungsplan müsste sich auf die Darstellung des Vorhandenen beschränken, darum ist ein Flächennutzungsplan entbehrlich. In diesem Fall könnte auch ein Flächennutzungsplan keine planerische Funktion erfüllen. Darum wird ein selbstständiger Bebauungsplan i. S. von § 8 Abs. 2 Satz 2 in Betracht gezogen.“

Nur weil es scheinbar keine baulichen und sonstigen Entwicklungstendenzen gibt, ist ein Flächennutzungsplan nicht entbehrlich. Vielmehr ist es Aufgabe des Flächennutzungsplans die, angenommen geringen, Entwicklungstendenzen der gesamten Gemeinde (alle Ortsteile) zu ordnen. Die geringen Entwicklungstendenzen der Gemeinde können unter anderem eine Rechtfertigungsgrundlage für die Anwendung des Planungsinstrument „Selbstständige Bebauungsplan“ darstellen.

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



Allerdings, eine Anforderung an den „Selbstständige Bebauungsplan“ stellt eine teilweise Übernahme der Aufgaben eines Flächennutzungsplans dar. Darin wäre auch die Ausnahme von der Aufstellung eines Flächennutzungsplans begründet. Ein Flächennutzungsplan ist in der Regel auf die Zeit von 10 Jahren angelegt. Demnach muss auch der „Selbstständige Bebauungsplan“ in der Lage sein die städtebauliche Entwicklung in der gesamten Gemeinde für die nächsten 10 Jahre zu ordnen.

**Diese Übernahme der Aufgaben ist in der Begründung erkennbar.** So wurde in der Begründung die Ausgangssituation in den Ortsteilen erläutert. Eine Untersuchung der verbleibenden, zur Bebauung nutzbaren, Baulücken stellt einen wichtigen Untersuchungsschwerpunkt dar. Eine Untersuchung der Baulücken wurde der Begründung bereits beigefügt. Eine **Schlussfolgerung der Ergebnisse der Untersuchung** konnte jedoch nicht in der Begründung gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass die Baulücken in der Gemeinde ausreichen, den Bedarf an „Wohnbauflächen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ in der Gemeinde für die nächsten 10 Jahre zu decken. **Falls diese angenommene Schlussfolgerung zutreffend sein sollte ist diese auch in der Begründung festzuhalten.**

Eine Untersuchung des Bedarfs an insbesondere „Wohnbauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ in der Gemeinde, orientiert an der Eigenentwicklung, fehlt allerdings noch. **Resultierend sollte die Analyse dahingehend ergänzt werden.**

#### **Planerfordernis/Planrechtfertigung**

Gemäß Kapitel 1 der Begründung heißt es: „Der Vorhabensträger beantragte bei der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB. Hintergrund des Antrages ist das „zurzeit nicht vorhandene Baurecht“ für die Errichtung einer PV-Anlage.“

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über den Antrag eines Vorhabenträger, ob zum Beispiel ein Bebauungsplan aufgestellt wird, entscheiden. Allerdings stellt ein zurzeit nicht vorhandenes Baurecht keine Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dar. Es müssen städtebauliche Gründe für die Errichtung einer Photovoltaikanlage als Grundlage für eine Aufstellung angeführt werden.

#### **Rechtsgrundlagen**

##### Baugesetzbuch

Es liegt eine aktuellere Fassung des Baugesetzbuch vor. Derzeit wäre folgender Verweis korrekt: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“. Sofern eine ältere Fassung des Baugesetzbuch zur Anwendung kommen soll ist dies in der Begründung zu erläutern.

##### Baunutzungsverordnung

Es sollte die letzte Änderung des Gesetzes mit angegeben werden. Derzeit wäre folgender Verweis korrekt: „Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“.

##### Planzeichenverordnung

Von der Planzeichenverordnung liegt eine aktuellere Fassung vor. Daher sollte auch der Verweis angepasst werden. Derzeit wäre folgender Bezug zutreffend: „Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist“.

##### Planzeichenerklärung - Baugrenze

In der Planzeichenerklärung wird bei dem Planzeichen „Baugrenze“ auf den § 23 Abs. 3 BauNVO verwiesen. Allerdings gelten hier die anderen Absätze des § 23 BauNVO ebenfalls.

Demnach müsste korrekterweise auf den § 23 BauNVO verwiesen werden und nicht auf den § 23 Abs. 3 BauNVO.

#### Festsetzung Artenschutz

Der Verweis bei der Festsetzung „3. Artenschutz“ fehlt. Auf welcher Grundlage wird diese Festsetzung getroffen? Eine Anpassung sollte vorgenommen werden.

#### **Titel Bebauungsplan**

Die Planunterlagen erwecken den Anschein, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ handelt. Sofern es sich um einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ handelt, muss dieser auch so betitelt werden.

#### **Bekanntmachung im Internet**

Die im Internet bekanntgemachten Unterlagen sollten für den Bürger leicht ersichtlich sein. Zudem sollten im Sinne der Übersichtlichkeit die Dokumente eine gewisse nachvollziehbare Struktur aufweisen. Die Dokumente sollten eine eindeutige Bezeichnung haben und sollten am besten unter einer gemeinsamen Überschrift aufgelistet sein. Es bietet sich an als Überschrift den Namen beziehungsweise die Bezeichnung des Planes zu verwenden. Die Öffentlichkeit kann dann ohne Probleme alle Dokumente des Planes auf einem Blick sehen.

In der Abbildung (Screenshot von der Internetseite des Amtes) ist gut zu erkennen das eine strukturierte Ablage der Unterlagen nicht vorhanden ist. Außerdem werden die Dokumente von weiteren Öffentlichkeitsbeteiligungen einfach unterhalb der Dokumente des Bebauungsplanes Nr. 1 einsortiert, ohne Trennung. Diese Struktur kann zu Missverständnissen beim Bürger führen. Eine Anpassung sollte in Zukunft vorgenommen werden.

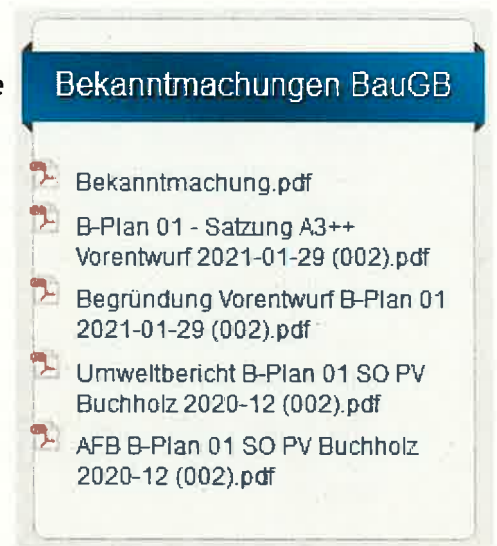


Abbildung 1 - Screenshot Bekanntmachung im Internet

#### **Bauaufsicht**

Nach der Begründung handelt es bei dem Bebauungsplan Nr. 1 Sondergebiet „Solarpark Buchholz“ der Gemeinde Gremersdorf- Buchholz um einen selbstständigen Bebauungsplan. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob ein Flächennutzungsplan für die gemeindliche Entwicklung entbehrlich ist. Dazu wurden die bebauten Flächen der Gemeinde Gremersdorf Buchholz bewertet und nach städtebaulichen Entwicklungspotentialen untersucht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede bebaute Fläche in der Gemeinde einen, im Zusammenhang bebauten, Ortsteil begründet.

Der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) folgend, ist ein Ortsteil jeder Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Dementsprechend ist zunächst zu prüfen, ob die vorhandene befindliche Bebauung im Vergleich mit anderen Bauungskomplexen innerhalb derselben Gemeinde nach der Zahl der vorhandenen Bauten das für einen Ortsteil dieser Gemeinde notwendige städtebauliche Gewicht besitzt. Darüber hinaus muss der in Rede stehende Bauungskomplex Ausdruck organischer Siedlungsstruktur sein.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist ein Bauungszusammenhang soweit gegeben, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Bei Baulücken, so das BVerwG weiter, handelt es sich um unbebaute Grundstücke innerhalb des im

Zusammenhang bebauten Ortsteils, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen.

Daran gemessen, bilden die vorhandene Bebauungen in Angerode, Grenzin, Neumühl sowie Wolfsdorf keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben richtet sich in diesen Bereichen nach § 35 BauGB. Sollte hier eine weitere städtebaulichen Entwicklung geplant werden, würde diese nur über entsprechende Bauleitplanung der Gemeinde auf Grundlage eines Flächennutzungsplanes möglich sein.

### Umweltschutz

#### **Bodenschutz**

Der Mutterboden ist im Bereich der zu überbauenden Flächen abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle wiederzuwenden. Dies gilt auch für die Kabeltrassen.

Aushub, der im Zuge der Tiefbauarbeiten anfällt, wird getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischengelagert und später in den entsprechenden Schichtungen wieder eingebaut. Eine Durchmischung der Bodenschichten oder Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden. Der Oberboden wird im Bereich der Wege und Stellflächen abgetragen. Der Abtrag erfolgt in einer Tiefe von 15 bis 20 cm.

Das natürliche Bodenrelief ist zu erhalten. Geländeabträge und Geländeauffüllungen sind zu vermeiden.

Als Zufahrten sind soweit wie möglich vorhandene Wege zu nutzen, um die Boden-Inanspruchnahme zu minimieren.

Die Wege-, Stell- und Wartungsflächen sind aus teilversiegelnden, wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Zur Minimierung der bauzeitlichen Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern.

Nach Abschluss der Arbeiten sind die nur für die Bauzeit genutzten Verkehrs- und Montageflächen zu rekultivieren.

Nach Ende der Betriebszeit sind die Anlagen zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es ist darauf zu achten, dass auch die Kabel geborgen und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Schadstoffeinträge sind durch die Verwendung von technisch einwandfreien Geräten und Baumaschinen während der Bauphase zu vermeiden; so sind zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge nur auf geeigneten, gesicherten Flächen zulässig.

#### Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben Hinweise zur Lage im Wasserschutzgebiet und zu Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächengewässer sowie zu Möglichkeiten zur Wasserver- und Abwasserentsorgung und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe.

- **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

- **Auswirkungen auf Gewässer**

Nördlich des B-Planes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Gewässer II. Ordnung, der verrohrte Graben 204-31/06. Ebenso verläuft dieser westlich des Grundstückes (Flurstück

49), auf dem der Solarpark errichtet werden soll. Der verrohrte Graben darf nicht überbaut werden. Der Abstand zum verrohrten Graben, zur Unterhaltung der Rohrleitung, ist im Vorfeld mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband (WBV Trebel) abzustimmen.

- **Wassergefährdende Stoffe**

Die Errichtung und der Betrieb einer Trafostation wurde in den Unterlagen nicht erwähnt. Sollte eine Trafostation benötigt werden, sind die Lagerung wassergefährdender Stoffe gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

- **Auswirkungen auf das Grundwasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert direkt vor Ort und stellt keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dar.

- **Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Es sind weder eine Trinkwasserversorgung noch eine Abwasserbeseitigung durch die geplante Nutzung erforderlich

### Naturschutz

Die Planung stellt einen Beitrag zu den Zielen des Naturschutzes im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG dar.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sollten geprüft werden: Es können Erhaltungsfestsetzungen für die Tannen aufgenommen werden, wenn sie nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden sollen. Für die Überwachungskameras sollte eine Höhe von weniger als 10 m zum Boden festgesetzt werden, um nicht als Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert zu werden (maßgeblich für das Landschaftsbild: Hinweise zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen). Die begrenzte Versiegelung durch die Bauweise mit Rammpfählen kann ebenfalls durch Festsetzung gesichert werden. Geprüft kann werden, ob eine Teilversiegelung bei Wegen möglich ist.

Es sollte geprüft werden, ob über die Stützen hinaus Anlagen bei der Versiegelung zu berücksichtigen sind (Wege, Wirtschaftsgebäude, Schaltanlagen). Der Eingriffsermittlung wird im Übrigen gefolgt. Die Durchführung der extensiven Grünflächenpflege nach Maßgabe der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE) ist zu sichern. Dies kann durch Übernahme der Vorgaben in die Festsetzungen erfolgen. Bemerkenswert ist das Vorkommen der Großen Pimpinelle. Die Art wird in der Roten Liste mit der Vorwarnstufe geführt. Es wäre wünschenswert, die Art im Rahmen der Grünflächenbewirtschaftung zu erhalten und geeignete Maßnahmen hierfür zu planen (z.B. durch Festlegung auf extensive Mahd oder gezielte Förderung in Teilbereichen).

Die Ökokontoabbuchung sollte unter Angabe eines Ökokontos der gleichen Landschaftszone in die Satzung aufgenommen werden. Die Abbuchung ist zur Planreife sicher zu stellen (Reservierung der Maßnahme).

Für die Überwachung sind gemäß § 4c BauGB die Gemeinden zuständig. Hinsichtlich der Naturschutzbelange sollte eine Überwachung der vorgesehenen Grünflächenpflege erfolgen (Mahd nicht vor dem 1. Juli, Beräumung des Mahdgutes etc.).

Zu den Schutzgütern gemäß BauGB ist das Schutzgut Fläche hinzugekommen. Neben den Zielen des Naturschutzes gemäß § 1 BNatSchG konkretisiert insbesondere die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung die Zielvorgaben. Die relevanten Passagen sollten berücksichtigt werden.

### **Artenschutz**

Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich „prognostisch“ betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet.

Der besondere Artenschutz muss daher fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist folgender Hinweis mit in die Planzeichnung zu übernehmen:

„Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten möglicherweise artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitats zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.“

Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, ist daher parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.

Zum Vorhaben selber ist derzeit im AFB und auch in der Begründung die Bauphase nur unzureichend beschrieben worden, so dass baubedingte Beeinträchtigungen nicht eingeschätzt werden können: Wo gibt es Baustraßen, wo sind Baustelleneinrichtungsflächen geplant, wird die Vegetation lediglich abgemäht oder wird auch der Oberboden abgeschoben?

Das Gelände (und die Umgebung) muss derzeit aufgrund der nahe gelegenen potenziellen Fortpflanzungsgewässern von Amphibien als Teillebensraum (Winterlebensraum, Sommerlebensraum) gelten (Amphibien wurden nicht untersucht/erfasst und die baubedingten Wirkungen somit nicht betrachtet), so dass hier gerade im Hinblick auf die Bauphase möglicherweise weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig sein könnten. Hierbei wäre auch das beim Bau kurzfristig steigende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen: Muss hier an bestimmten Stellen etwa aufgrund von Amphibienwanderungen im Frühjahr mit einem vorhabenbedingten erhöhten Tötungsrisiko gerechnet werden?

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zum Pflegeregime müssen weiter präzisiert werden: Der Einsatz von Schlegel-, Kreiselmähern oder Mulchern ist generell nicht zulässig, um so Kleintiere zu schützen (stattdessen Balkenmäher, handgeführte Motorsensen oder ähnliche Technik).

### **Denkmalschutz**

#### ***Baudenkmale***

Im o.g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

#### ***Bodendenkmale***

Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

### **Kataster und Vermessung**

#### ***Planzeichnung Teil A***

Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.

Tiefbau

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Frank-Peter Lender  
Fachbereichsleiter 4

