

Amt Rostocker Heide
Bau- und Entwicklungsamt
Eichenallee 20a
18182 Gelbensande

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**
T. +49 381 338 140

Sebastian.Krollmann
@rostock.ihk.de

www.ihk.de/rostock

Datum 17.10.2023
Ihr Zeichen

per E-Mail: patza@amt-rostocker-heide.de und voss@ign-waren.de

Amt Rostocker Heide, Gemeinde Gelbensande, 4. Änderung des Flächennutzungsplans – Stellungnahme zum Vorentwurf

Sehr geehrte Frau Patza,
sehr geehrte Frau Voß,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Gelbensande und für die Übermittlung der digitalen Planungsunterlagen zum Vorentwurf der FNP-Änderung. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

I. Zusammenfassung des Planungsinhalts

In Gelbensande soll der Flächennutzungsplan im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch zum vierten Mal geändert werden.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich im Ortsteil Willershagen der Gemeinde Gelbensande. Er liegt südlich und westlich der Ortslage Willershagen. Östlich an das Plangebiet grenzt der Behnkenhäger Weg mit der dortigen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) an. Südlich und westlich befinden sich Wiesen und Äcker. Es handelt sich innerhalb des Plangebietes um überwiegend ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen (Stallanlagen).

Planungsziel dieser Änderung des FNP ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) für die Errichtung eines Wohngebäudes, für den Neubau einer gewerblich nutzbaren Halle sowie für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Bisher stellt der Flächennutzungsplan im Änderungsgebiet Fläche für die Landwirtschaft sowie Wohnbaufläche dar. Der FNP ist deshalb dahingehend zu ändern, künftig gemischte Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche vorzusehen.

Aus dieser Darstellung soll entsprechend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ der Gemeinde Gelbensande, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, entwickelt werden (Entwicklungsgebot). Der B-Plan setzt eine gewerbliche und eine Wohnnutzung in einem Mischgebiet sowie ein Sondergebiet für die PV-Anlage fest. Das derzeit nicht genutzte Plangebiet soll mit der FNP-Änderung für diese neuen Nutzungen vorbereitet werden.

Nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung soll eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie eine Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Neben diesen Bauflächen sind in der Planzeichnung noch Grünflächen sowie Maßnahmeflächen enthalten.

Die Fläche des Änderungsgebietes ist etwa 3,3 ha groß; gemischte Bauflächen im Umfang von 1,9 ha und eine Sonderbaufläche Photovoltaik mit einer Größe von 0,6 ha werden u.a. neu dargestellt.

II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock hat keine grundlegenden Einwände vorzubringen und stimmt daher dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Gelbensande zu. Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

III. Begründung

Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.

1. Analyse Unternehmensstandorte

Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass in der Gemeinde Gelbensande insgesamt 82 IHK-zugehörige Unternehmen ansässig und in der IHK-Datenbank registriert sind (Stand: 16.10.2023). Davon liegen allerdings keine Unternehmensstandorte im Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans von Gelbensande. Das Plangebiet ist bisher nahezu unbebaut und nur teilversiegelt. In der Umgebung befinden sich die nächsten gewerblichen Nutzungen im Behnkenhäger Weg (Nr. 1c und 2). Beeinträchtigungen dieser drei Unternehmen sind auszuschließen. Eine negative Beeinflussung der gewerblichen Tätigkeit der anderen eingetragenen IHK-Bestandsunternehmen in der Gemeinde Gelbensande kann aufgrund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen werden. Eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes ist in der Zukunft vorgesehen. Somit werden gewerbliche Belange von der Änderung des FNP berührt.

2. Auswirkungen der Planung

Die IHK zu Rostock gibt parallel zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ der Gemeinde Gelbensande eine positive Stellungnahme ab. Insofern ist es folgerichtig, dass auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans – als Voraussetzung für den B-Plan – von der IHK befürwortet wird. Im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächen-

nutzungsplan zu entwickeln. Daher ist diese FNP-Änderung im Parallelverfahren erforderlich, um dem städtebaulichen Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Für das Vorhaben spricht, dass eine Nachnutzung einer teilversiegelten Siedlungsbra-
che erfolgen soll. Die sinnvolle Nutzung einer brachliegenden Fläche führt dazu, dass
ein städtebaulicher Missstand behoben wird. Des Weiteren kann der Ortsteil Willershagen
südlich des Wallbaches sinnvoll abgerundet werden. Mit der Ausweisung einer ge-
mischten Baufläche bzw. eines Mischgebietes werden gewerbliche Nutzungen vorbe-
reitet. Daher begrüßt die IHK die Darstellung einer M-Fläche, um dort einen Hallenneu-
bau umzusetzen. Die geplante gewerbliche Nutzung in Kombination mit der Stromer-
zeugung aus erneuerbaren Energien ist vor allem dann zukunftsweisend, wenn der
grüne Strom direkt vor Ort genutzt werden würde und der Überschuss ins öffentliche
Netz eingespeist werden würde. Unabhängig davon begrüßt die IHK zu Rostock den
Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten und somit die Darstellung ei-
ner Sonderbaufläche (S) für PV im FNP. Vorteile der Solarenergie sind eine größere
Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und Stromimporten, eine nachhaltige Ver-
sorgung der Region mit Elektroenergie und die weitere Umsetzung der Energiewende
in Deutschland, die Unterstützung der regionalen Energiesicherheit (Versorgungssi-
cherheit auch und gerade für die Wirtschaft) sowie mögliche positive Effekte auf die re-
gionale Wertschöpfung (Nutzung des Know-how von regionalen Unternehmen für Pla-
nung, Bau und Wartung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen).

3. Konkurrierende Nutzungen

Eine potenzielle Konkurrenzsituation ‚Energieerzeugung versus traditionelles Gewerbe‘
besteht bei diesem Änderungsgebiet nicht. Es werden für die Photovoltaik-Freiflächen-
anlage keine wertvollen gewerblichen Bauflächen (G), Gewerbegebiets- (GE) oder In-
dustriegebietsflächen (GI) im FNP überplant. Auch ist der IHK nicht bekannt, dass dort
solche Flächen in Planung sind.

4. Immissionen

Der Wirtschafts- und Pendlerverkehr auf der Straße und der Schiene darf nicht durch
Immissionen in Form von Blendungen oder Reflexionen, hervorgerufen durch die PV-
Module, beeinträchtigt werden; andernfalls würden Gefahren für die Sicherheit und
Leichtigkeit des Verkehrs drohen. Im Falle Willershagen ist lagebedingt bei einer Aus-
richtung der Module Richtung Süden keine Gefahr für den Straßenverkehr erkennbar.
Die Thematik Immissionen ist jedoch final auf B-Plan-Ebene bzw. im Genehmigungs-
verfahren zu regeln.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung
im Auftrag



Sebastian Krollmann