

## Landkreis Rostock

### Der Landrat

Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleit-  
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Amt Rostocker Heide  
Eichenallee 20a  
18182 Gelbensande

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gelbensande

### hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Bau- gesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 27.04.2023) abgegeben:

Die Gemeinde Gelbensande beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebiets, eines Sondergebiets für eine Freiflächenphotovoltaikanlage und einer Grünfläche zu schaffen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelbensande wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Wohngebiet am Wallbach“ Ortsteil Willershagen der Gemeinde Gelbensande im Parallelverfahren geändert.

#### 1. Städtebauliche Begründung

Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es in Bezug auf die Begründung zum Bebauungsplan folgende Hinweise:

„Die Gemeinden haben nach Absatz 3 Satz 1 Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Diese – ihrem Wortlaut nach als Verpflichtung ausgestaltete – Bestimmung stellt letztlich das „Grundgesetz“ der Bauleitplanung dar. Sie macht deutlich, dass die Gemeinden, wenn sie ihre bauleitplanerische Aufgabe erfüllen, sich ausschließlich an städtebaulichen Kriterien zu orientieren haben. (...)“

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Daraus folgt, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grund keinen Bestand haben. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur,



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN  
Außenstelle Bad Doberan  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
032-020h-FP00104-E230424

Annemarie Böttcher  
Telefon: 03843 755-61131  
Telefax: 03843 755-10800  
Annemarie.Boettcher@lkros.de

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum 08.11.2023

#### BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ  
Am Wall 3–5  
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0  
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN  
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr  
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE  
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen, wobei die städtebaulich beachtlichen öffentlichen Belange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans in private Rechtspositionen eingreifen. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde setzt, liegt allerdings in ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit. Sie ist vom Gesetzgeber grundsätzlich ermächtigt, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprechende „Städtebaupolitik“ zu betreiben. Eine gemeindliche Bauleitplanung ist daher gerechtfertigt, wenn ihr eine Konzeption zugrunde liegt, die die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt. (...) Dem Bauleitplan müssen in jedem Fall städtebauliche Motivationen zugrunde liegen.“ (Quelle: PdK Bu F-1, BauGB § 1 3.1, beck-online)

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die städtebaulichen Motivationen, welche zur Planung führten, nicht aufgeführt. Die Begründung ist dahingehend noch zu ergänzen.

## 2. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

## 3. XPlanung

XPlanung ist ein nationaler Datenaustauschstandard für bestimmte raumbezogene Plandokumente (Bauleitplanung, Raumordnung, Landschaftsplanung), der am 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat verbindlich beschlossen wurde. Der § 15 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltungstätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern (E-Government Gesetz Mecklenburg-Vorpommern - EGovG M-V i. d. F. v.25.04.2016) regelt die verbindliche Übernahmeverpflichtung der Standardisierungsbeschlüsse des IT-Planungsrats für M-V (s. a. Handreichung XPlanung, S. 9).

Diesbezüglich wird auf die Arbeitshilfe XPlanung des Landkreises Rostock verwiesen (<https://www.landkreis-rostock.de/de/xplanung.html>). Die vorliegende Arbeitshilfe XPlanung soll Städten und Gemeinden im Landkreis Rostock die Erarbeitung eines eigenen kommunalen Pflichtenheftes zur Erstellung XPlanung-konformer Bauleitpläne erleichtern. Diese Arbeitshilfe ist eine Ergänzung zu den Veröffentlichungen der XLeitstelle „Handreichung XPlanung“ und „Leitfaden XPlanung“, welche zur Umsetzung des verbindlichen Standards XPlanung heranzuziehen sind.

4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die Stellungnahmen der Fachämter:

- Brandschutzdienststelle (Amt 37) vom 26.09.2023
- Bauamt (Amt 63)
  - Untere Denkmalschutzbehörde vom 14.09.2023
- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
  - Sachgebiet Straßenbau vom 15.09.2023
  - Sachgebiet Straßenverkehr vom 06.10.2023
- Umweltamt (Amt 66)
  - Untere Naturschutzbehörde vom 25.10.2023
  - Untere Wasserbehörde vom 25.09.2023
  - Untere Immissionsschutzbehörde vom 04.10.2023
  - Untere Bodenschutzbehörde vom 14.09.2023

Die eben genannten Fachstellungennahmen wurden bereits mit Schreiben vom 11.10.2023 und 25.10.2023 übersendet.  
Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungennahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christian Fink  
Amtsleiter

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

11. September 2023  
032-020h-FP00104-E230424

**Landkreis Rostock**  
Brandschutzdienststelle  
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich  
Bauamt  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

im Hause

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

**Plan- /Satzungsentwurf:** 4. Änderung des Flächennutzungsplans

**Bemerkung:** Vorentwurf: 24. April 2023

**Stadt/Gemeinde:** Gelbensande

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 06. Oktober 2023

Im Auftrag

**Anlagen**

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

---

**Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):**

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 26.09.23

Amt, Unterschrift:

A. Stehe  
37, 102

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

11. September 2023  
032-020h-FP00104-E230424

**Landkreis Rostock**  
Brandschutzdienststelle  
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich  
Bauamt  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

**im Hause**

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

**Plan- /Satzungsentwurf:** 4. Änderung des Flächennutzungsplans

**Bemerkung:** Vorentwurf: 24. April 2023

**Stadt/Gemeinde:** Gelbensande

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 06. Oktober 2023

Im Auftrag

*J. Wiersma*

**Anlagen**

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

---

**Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):**

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 06. 10. 23

Amt, Unterschrift:

6/1

*S. Ehrlich*

**Untere Denkmalschutzbehörde**  
- des Landkreises Rostock -

Az.: 05392-23-63304

Auskunft erteilt: Herr du Mont

14.09.2023

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

**Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V**

Vorhaben: 4. Änd. F-Plan Gelbensande  
Hier: Denkmalschutz

Bauort:

Lage: Gemarkung Willershagen, Flur 2, Flurstücke 45/15, +div.

Baudenkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende **Hinweise** zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont; Tel.: 03843 755-63304; E-Mail: patrick.dumont@lkros.de) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.

du Mont  
SB Denkmalpflege

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

11. September 2023  
032-020h-FP00104-E230424

**Landkreis Rostock**  
Brandschutzdienststelle  
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich  
Bauamt  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

**im Hause**

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

**Plan- /Satzungsentwurf:** 4. Änderung des Flächennutzungsplans

**Bemerkung:** Vorentwurf: 24. April 2023

**Stadt/Gemeinde:** Gelbensande

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 06. Oktober 2023

Im Auftrag

**Anlagen**

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

---

**Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):**

keine Anregungen (**SG Straßenbau**)

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 15.09.2023

Amt, Unterschrift: 65102 Titzler

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

11. September 2023  
032-020h-FP00104-E230424

**Landkreis Rostock**  
Brandschutzdienststelle  
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich  
Bauamt  
Amt für Straßenbau und –verkehr  
Umweltamt – alle SG

im Hause

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

**Plan- /Satzungsentwurf:** 4. Änderung des Flächennutzungsplans

**Bemerkung:** Vorentwurf: 24. April 2023

**Stadt/Gemeinde:** Gelbensande

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

**Frist:** 06. Oktober 2023

Im Auftrag

**Anlagen**

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

---

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an [bauleitplanung@lkros.de](mailto:bauleitplanung@lkros.de):

- keine Anregungen *unter der Voraussetzung einer  
weitergehenden Erhellung.*  
 Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 06.10.2023

Amt, Unterschrift: i. A. *Hans*  
65.2.12-01-12

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 25.09.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-387

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-020h-FP00104-E230424**  
**Vorhaben: 4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen unter Einhaltung der Forderungen zum B-Planentwurf keine Einwände gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

gez. Ilona Schullig

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 04.10.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-387

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-020h-FP00104-E230424**  
**Vorhaben: 4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 4. Änderung des o.g. F-Plans.

**Hinweis:**

Eine Prüfung möglicher Blendwirkungen der geplanten Photovoltaikanlage auf schutzbedürftige Nutzungen sowie den Straßenverkehr sollte im Rahmen des zugehörigen B-Plan-Verfahrens erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 14.09.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-387

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-020h-FP00104-E230424**  
**Vorhaben: 4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände gegen den o.g. F-Plan-Entwurf.

Hinweise wurden im B-Plan-Verfahren gegeben.

gez. Hadler

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 25.10.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-387

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-020h-FP00104-E230424**  
**Vorhaben: 4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird entgegengesehen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches gesetzlich geschützte Bäume stehen, die im Rahmen des Verfahrens beachtet werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe