

## Landkreis Rostock

### Der Landrat

Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleit-  
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Am Wall 3-5 · 18273 Güstrow

Amt Rostocker Heide  
Für die Gemeinde Blankenhagen  
Bau- und Entwicklungsamt  
Eichenallee 20a  
18182 Gelbensande



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN  
Außenstelle Bad Doberan  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
015-0150-BPv00200-E240417

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

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum 16.09.2024

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Dorfstraße 38, Bebauung am Bäk“ der Gemeinde Blanken- hagen

### hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteili- gung 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 Stellung-  
nahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 17.04.2024) abgegeben:

Die Gemeinde Blankenhagen beabsichtigt mit der Aufstellung des o. g. Bebauungs-  
planes die Entwicklung eines Sondergebietes „Fremdenbeherbergung und Dauer-  
wohnen“. Das Vorhaben sieht die Errichtung mehrerer neuer Gebäude vor, die zu-  
sammen mit den Bestandsbauten eine Anlage für dauerhaftes Wohnen in Verbin-  
dung mit Ferienwohnen, Gaststättenbetrieb und Veranstaltungsräumlichkeiten for-  
men sollen. Veranstaltungen sollen in der Scheune und der Gaststätte stattfinden.  
Auch die zeitweilige zur Verfügungstellung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit  
Wohnraum (sog. „Workation“) ist angedacht. Dafür sollen unter anderem Tiny Hou-  
ses errichtet werden.

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende  
Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwi-  
ckelt. Der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan wird beim Landkreis unter der Nummer  
„015-0150-BPv00200“ erfasst.

#### 1. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken:

Die Gemeinde Blankenhagen hat keine zentralörtliche Funktion und gehört nicht dem  
Stadt-Umland-Raum Rostock an. Gemäß gültigem RREP (2011) und aktueller

#### 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

Neuaufstellung des RREP (Entwurf 1. Beteiligung, 2024) ist eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Die Gemeinde Blankenhagen hat für den Ortsteil Blankenhagen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Rechtskraft 2021) aufgestellt. Im Rahmen dieser Satzung hat die Gemeinde in größerem Umfang Außenbereichsflächen einbezogen. In Plangesprächen beim AfRL RR am 29.06.2020 und am 23.09.2020 wurde intensiv über den Umfang der einzubeziehenden Außenbereichsflächen diskutiert. Nach unserem Kenntnisstand wurde der Gemeinde in den Gesprächen eine Wohnbauentwicklung von max. 15 WE bis 2030 für die Aufstellung der vorab genannten Innenbereichssatzung zugebilligt und so auch im Planverfahren umgesetzt. Weitere darüber hinaus gehende Wohnbaukontingente bis 2030 u.a. für die vorliegende Planung, deren Geltungsbereich nicht zum Geltungsbereich der IBS gehört, wurden nach unseren Informationen nicht in Aussicht gestellt.

Wir verweisen dazu auch auf unsere Gesamtstellungnahme vom 02.03.2021 zum 3. Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Blankenhagen. Darin haben wir darauf hingewiesen, dass die Gemeinde mit der Planung und unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Reserveflächen (IBS Am Feldrain, Baulücken, unbebaute Grundstücke) ihr Wohnbauentwicklungspotential bis 2030 bereits vollständig ausschöpft. Nach Luftbildauswertung ist ein Großteil der einbezogenen Außenbereichsflächen auch nicht bebaut und steht somit noch zur Verfügung. Daher kann einer Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen (Dauerwohnen) mit der vorliegenden Planung nicht gefolgt werden. Die Flächen sind entsprechend zu reduzieren.

Die geplante Entwicklung von Veranstaltungsräumlichkeiten, Gaststättenbetrieb, Ferienwohnen und neuen Formen von zeitweiligem Arbeiten/Wohnen („Workation“) wird grundsätzlich positiv gesehen. Eine moderate touristische Entwicklung, deren Infrastruktur auch von den Einwohnern der Gemeinde genutzt werden kann, ist als sinnvoll anzusehen. Inwieweit ein Veranstaltungsbetrieb mit Ferienwohnen und zeitweiligem Arbeiten/Wohnen vereinbar ist, muss im weiteren Planverfahren überprüft werden.

In der vorliegenden Planung wird nur allgemein ein Sondergebiet „Fremdenbeherbergung und Wohnen“ festgesetzt und die zulässigen Nutzungen benannt. In der Planzeichnung sind jedoch einzelne Teilflächen (SO 1-5) ausgewiesen. Hier müssen für die einzelnen Teilflächen im weiteren Planverfahren ganz konkret die zulässigen Einzelnutzungen festgesetzt werden, um eine Steuerung der Nutzungen zu ermöglichen. Die Planung ist daher entsprechend zu konkretisieren.

## 2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Gemeinde nimmt unter Punkt 2 der Begründung Bezug auf das geplante Vorhaben und beschreibt es in Grundzügen. Die Erforderlichkeit der Planung aus Sicht der Gemeinde wird unter Punkt 2 (Ziele des Bebauungsplanes) jedoch nicht dargestellt. Hier gibt es folgendes anzumerken:

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

„Zentralbegriff des Abs. 3 S. 1 ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Gemeinde kann ihre Bauleitplanung ausschließlich über Gesichtspunkte rechtfertigen, die sich innerhalb des Rahmens bewegen, den die städtebauliche Entwicklung und Ordnung spannt. (...)“

Ausweislich des Abs. 1 ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Das bedeutet jedenfalls, dass der jeweilige Planungsinhalt objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen. Ein Bauleitplan, der zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nichts beitragen kann und will, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur, 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 (BVerwG NVwZ 1999, 1338). Eine gemeindliche Bauleitplanung ist daher gerechtfertigt, wenn ihr eine Konzeption zu Grunde liegt, die die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen lässt.“ (Quelle: BeckOK BauGB/Dirnberger, 52. Ed. 1.11.2018, BauGB § 1 Rn. 34, 35)

„Steht eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung, so ist sie generell zulässig (BVerwGE 34, 301 (305); 45, 309 (312)). Ob für die konkrete Planung (einschließlich Dimensionierung) ein Bedarf besteht, ist dagegen nicht auf der Ebene des Abs. 3 S. 1, sondern im Rahmen der Abwägung zu ermitteln und zu gewichten (...). Die Erforderlichkeit setzt eine Schranke für lediglich grob und einigermaßen offensichtliche Missgriffe (...). Die Gemeinde ist planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen, dh sie ist ermächtigt eine „Städtebaupolitik“ entsprechend ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben (...). Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen. Die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung sind hingegen nach den Maßstäben des Abwägungsgebots zu überprüfen. (BVerwG ZfBR 2006, 468). „Erforderlich“ ist eine Bauleitplanung aber nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (OVG Münster BauR 2006, 1696).“ (Quelle: Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 26)

Aus den vorgelegten Unterlagen gehen objektive städtebauliche Überlegungen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes führen, nicht hervor. Die reine Vorhabenbeschreibung reicht hierbei nicht aus. Damit sagt die Gemeinde zwar aus, was realisiert werden soll, legt aber nicht die städtebaulichen Gründe bzw. Erwägungen dar. Die Gemeinde hat in der Begründung zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan noch ihre städtebaulichen Gründe, welche zur Planung führten, und die Entwicklungsabsichten darzulegen.

### 3. Vorhaben- und Erschließungsplan

„Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß Abs. 3 Satz 1 Bestandteil des Bebauungsplans. Wie sich aus Abs. 3 und 4 ergibt, muss der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht der einzige Bestandteil des Bebauungsplans sein. Er ist aber der notwendige Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dh die Satzung muss mindestens, aber nicht notwendigerweise nicht mehr als den Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. (...)

Zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan besteht materielle und formelle Konkordanz. Diese wird vom Gesetz bereits dadurch vorgezeichnet, dass der Vorhabenträger den Plan gemäß Abs. 1 Satz 1 mit der Gemeinde abzustimmen hat; (...).“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, 153. EL Januar 2024, BauGB § 12 Rn. 118, beck-online)

„Aus diesem Zusammenspiel von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan folgt bereits, dass dieser keine Wirksamkeit entfalten kann, also nichtig ist, wenn der in ihm enthaltene Teil „Vorhaben- und Erschließungsplan“ nicht der vom Vorhabenträger vorgelegte Plan ist bzw. dieser der letztgültigen Fassung nicht zugestimmt hat.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, 153. EL Januar 2024, BauGB § 12 Rn. 117a-118, beck-online)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in dem vorliegenden Entwurf noch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies ist von der Gemeinde noch umzusetzen. Die o. g. Grundsätze sind von der Gemeinde zu beachten.

### 4. Festsetzung zur Höhe

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Festsetzung über die Höhe noch zu unbestimmt. Nach dem vorliegenden Entwurf ist der untere Bezugspunkt nicht bestimmt.

„Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen, die allgemein wie folgt beschrieben werden können: Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die

Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Die Bezugspunkte müssen auch begrifflich eindeutig bestimmt oder bestimmbar sein. Nur unter diesen Voraussetzungen sind die Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe praktikabel. Die Bezugspunkte müssen sich wegen des Sachzusammenhangs der Festsetzungen grundsätzlich auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Diese Anforderungen gelten gleichermaßen für die oberen und unteren Bezugspunkte.

Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u. a. zu nennen – unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes – die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, Gehweg, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie – in einem weiteren Schritt konkret ermittelbar – die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN, sowie „über Gehweg“ (vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV).“ (Quelle: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 151. EL August 2023, BauNVO § 18 Rn. 2a-3a)

Der untere Bezugspunkt ist von der Gemeinde noch eindeutig festzusetzen.

#### 5. Festsetzung nach der Art der baulichen Nutzung

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird festgesetzt, dass nach der Art der baulichen Nutzung Fremdenbeherbergung zulässig ist. Nach der Vorhabenbeschreibung gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch nicht die Rede von Fremdenbeherbergung, sondern von Ferienwohnungen. Die Gemeinde nutzt hier unterschiedliche Begrifflichkeiten. Die Gemeinde hat darauf zu achten mit den Begriffen eindeutig umzugehen und die Nutzungen eindeutig zu bestimmen.

#### 6. 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.

#### 7. 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.

Es wird außerdem auf die Beachtung des § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen.

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

- Brandschutzdienststelle (Amt 37) vom 05.06.2024
- Sozialamt/ Sozialplanung (Amt 50) vom 08.07.2024
- Bauamt (Amt 63)
  - Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.07.2024

- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
  - Sachgebiet Straßenbau vom 08.07.2024
  - Sachgebiet Straßenverkehr vom 23.07.2024
  
- Umweltamt (Amt 66)
  - Untere Naturschutzbehörde vom 14.08.2024
  - Untere Wasserbehörde vom 08.08.2024
  - Untere Bodenschutzbehörde vom 22.07.2024
  - Untere Immissionsschutzbehörde vom 11.07.2024

Die Fachstellungen wurden mit Schreiben vom 08.08.2024, vom 09.08.2024 und vom 16.08.2024 übersendet. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christian Fink  
Amtsleiter