

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](http://www.ihk.de/rostock)

Datum 13.10.2023  
Ihr Zeichen

per E-Mail: [patza@amt-rostocker-heide.de](mailto:patza@amt-rostocker-heide.de) CC: [voss@ign-waren.de](mailto:voss@ign-waren.de)

## **Amt Rostocker Heide, Gemeinde Gelbensande, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ – Stellungnahme zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Frau Patza,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ der Gemeinde Gelbensande und für die Übermittlung der digitalen Planungsunterlagen zum Vorentwurf des B-Plans. 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt und als Satzung beschlossen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 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 dieses vorhabenbezogenen B-Plans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) für die Errichtung eines Wohngebäudes und damit die Ergänzung der Wohnbebauung, für die Errichtung einer gewerblich nutzbaren Halle sowie für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zur Erzeugung von Solarstrom.

Die Unterbringung der gewerblichen und der Wohnnutzung soll in einem Mischgebiet erfolgen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf zwei begrenzt; ein eigenständiges Wohngebiet soll nicht entstehen. Die PV-Anlage soll in einem Sondergebiet gebaut werden. Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes sei möglich.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung sollen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit den Teilbereichen MI 1 und MI 2 sowie ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (SO PV) im B-Plan festgesetzt werden.

Neben diesen Baugebieten sind in der Planzeichnung u.a. noch öffentliche Straßenverkehrsflächen (Abschnitt des Behnkenhäger Weges), private Straßenverkehrsflächen (Zufahrt), private Grünflächen sowie Wasserflächen dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die GRZ beträgt 0,4 im MI 1, 0,6 im MI 2 und 0,8 im SO PV. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 8 m im MI 1 und 12 m im MI 2 festgelegt. Im SO PV gilt für die Solarmodule eine maximale Oberkante von 4 m über GOK.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird die offene Bauweise festgeschrieben.

Es sind Baugrenzen zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung dargestellt.

Die Fläche des Plangebietes ist etwa 3,3 ha groß; eine detaillierte Flächenbilanz liegt allerdings noch nicht vor.

## II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock hat keine grundlegenden Einwände, sondern nur einzelne Anmerkungen vorzubringen und stimmt daher dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ 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: 12.10.2023). Davon liegen allerdings keine Unternehmensstandorte im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Gelbensande. Dieser ist bisher nahezu unbebaut. In der Umgebung befinden sich die nächsten gewerblichen Nutzungen im Behnkenhäger Weg (Nr. 1c und 2). Beeinträchtigungen dieser drei Unternehmen durch Immissionen sind auszuschließen. Auch während der Bauphase müssen die Grundstücke (verkehrlich) erreichbar bleiben. 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 Plangebietes ist in der Zukunft vorgesehen (Gewerbehalle und Stromerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen). Somit werden gewerbliche Belange von der B-Plan-Aufstellung berührt.

## 2. Auswirkungen des Vorhabens

Für das Vorhaben spricht, dass eine Nachnutzung einer teilversiegelten Siedlungsbranche erfolgen soll. Die sinnvolle Nutzung einer brachliegenden Fläche führt dazu, dass ein städtebaulicher Missstand behoben wird. Des Weiteren kann der Ort Willershagen südlich des Wallbaches sinnvoll abgerundet werden. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes sind in etwa 50 % der Fläche gewerblich zu nutzen. Daher begrüßt die IHK die Ausweisung eines MI mit einem Hallenneubau. Einen Konflikt mit der Wohnnutzung sollte es nicht geben, wenn der Vorhabenträger selbst das Wohnrecht wahrnimmt. Die geplante gewerbliche Nutzung in Kombination mit der Stromerzeugung 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. Das geht jedoch so klar aus den Unterlagen nicht hervor. Außerdem bewirkt das sonstige Sondergebiet Photovoltaik folgende Aspekte:

- a) größere Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und Stromimporten,
- b) nachhaltige Versorgung der Region mit Elektroenergie und weitere Umsetzung der Energiewende in Deutschland,
- c) Unterstützung der regionalen Energiesicherheit (Versorgungssicherheit auch und gerade für die Wirtschaft),
- d) Ausbau erneuerbarer Energien mit möglichen positiven Effekten auf die regionale Wertschöpfung (Nutzung des Know-how von regionalen Unternehmen für Planung, Bau und Wartung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen).

Ein einziger Punkt, bei dem Bedenken seitens der IHK zu Rostock bestehen, ist die verkehrliche Erschließung. Die Zufahrt über den schmalen Behnkenhäger Weg und die derzeit noch unausgebaute Zuwegung ins Plangebiet ist nicht für alle gewerblichen Nutzungen geeignet. Die Erschließung sollte bei der Planung auf jeden Fall bedacht und ausreichend dimensioniert werden.

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Das Mischgebiet ist in die Teilbereiche MI 1 und MI 2 aufgeteilt, für die unterschiedliche Nutzungen zulässig sind. Ausgeschlossen sind jedoch u.a. folgende Nutzungen: Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Auch wenn die Ausschlüsse nicht begründet werden, stimmt die IHK zu, da diese Nutzungen nicht standortgeeignet sind. Allgemein zulässig sind: Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Hier bleibt offen, welche Nutzungen davon tatsächlich realisiert werden sollen. Der B-Plan stellt ja keine Angebotsplanung dar, sondern ist vorhabenbezogen. Wohngebäude sind schließlich nur im kleineren MI 1 zulässig, während die sonstigen Gewerbebetriebe nur im MI 2 „erlaubt“ sind. Das ist der entscheidende Unterschied zwischen den beiden Teilbereichen. Diese Aufteilung ist schlüssig und nachvollziehbar.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bezüglich des SO PV sind nicht zu beanstanden.

Hinsichtlich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hat die IHK zu Rostock keine Bedenken.

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 Ausrichtung der Module Richtung Süden keine Gefahr für den Straßenverkehr erkennbar.

5. Konkurrierende Nutzungen

Eine potenzielle Konkurrenzsituation ‚Energieerzeugung versus traditionelles Gewerbe‘ besteht an diesem Standort nicht. Es werden für die Photovoltaik-Freiflächenanlage keine wertvollen Gewerbegebiets- (GE) oder Industriegebietsflächen (GI) überplant.

6. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gelbensande muss im Parallelverfahren angepasst werden. Zur 4. Änderung des FNP äußert sich die IHK zu Rostock mit separatem Schreiben.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung  
im Auftrag



Sebastian Krollmann