

**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**

## **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Wohngebiet am Wallbach“ Ortsteil Willershagen der Gemeinde Gelbensande**

### **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: 03.07.2023) abgegeben:

Die Gemeinde Gelbensande beabsichtigt mit der Aufstellung des o. g. Bebauungs-  
planes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Misch-  
gebiets, eines Sondergebiets für eine Freiflächenphotovoltaikanlage und einer  
Grünfläche zu schaffen. Der in Rede stehende Bebauungsplan wird im Regelverfah-  
ren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelbensande wird im Paral-  
lverfahren geändert.

#### **1. Städtebauliche Begründung**

Aus planungsrechtlicher Sicht gibt es in Bezug auf die Begründung zum Bebauungs-  
plan 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 „Grundge-  
setz“ 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 Grundstü-  
cke vorzubereiten und zu leiten. Daraus folgt, dass der jeweilige Planungsinhalt  
objektiv geeignet sein muss, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dien-  
en. Ein Bauleitplan, der zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in  
Beziehung steht, ist rechtswidrig und kann schon aus diesem Grund keinen Bestand



**RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN**  
Außenstelle Bad Doberan  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
032-032n-BPv00100-E230703

**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**

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. 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. Bezeichnung des Mischgebiets; Begründung zum Mischgebiet

Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist nicht plausibel mit der textlichen Festsetzung 1.1. Nach der textlichen Festsetzung 3 sind im MI 1 maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Jedoch sind nach der textlichen Festsetzung 1.1 keine Wohngebäude im MI 1 zulässig. Auch die Begründung zum Bebauungsplan (Seite 7) ist dahingehend nicht plausibel.

## 3. Festsetzung zur Höhe

In Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 2 ist noch der untere Bezugspunkt zu definieren.

## 4. Vorhaben- und erschließungsplan

Aus planungsrechtlicher Sicht wird auf folgende Vorschrift hingewiesen:

Wird nach § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 5. 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.

## 6. 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.

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

Die Stellungnahmen der Fachämter:

- Brandschutzdienststelle (Amt 37) vom 02.10.2023
- 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 Fachstellungen wurden bereits mit Schreiben vom 11.10.2023 und 25.10.2023 übersendet. Die Stellungnahme des Sachbereichs Regionalplanung liegt diesem Schreiben bei. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christian Fink  
Amtsleiter

Landkreis Rostock  
Der Landrat  
Brandschutzdienststelle



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“  
Ortsteil Willershagen  
Gemeinde: Gelbensande

#### RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN

Außenstelle FTZ Beselin  
Am Weidenbruch 10  
18196 Beselin

Ihr Zeichen  
032-032n-BPv00100-E230703  
Unser Zeichen

Herr Eschment

Telefon: 03843 755-371021  
Telefax: 03843 755-37805  
E-Mail: Angelika.starke@lkros.de  
Zimmer: FTZ-01.028

Datum: 02.10.2023

### Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ Ortsteil Willershagen

Sehr geehrte Frau Kloerss,  
zum oben eingereichten B-Plan erhalten Sie aus der Sicht der Brandschutzdienststelle die fachliche Zustimmung unter Einhaltung der folgenden Punkte:

- Der Löschwasserbedarf wird auf 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden festgesetzt. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m zu den Bauflächen zu errichten. Die Gemeinde ist nach § 2 Abs. 4 BrSchG M-V für die Löschwasserbereitstellung zuständig.
- Die Zufahrten und Wege müssen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Für die PV-Anlage ist ein Brandschutznachweis zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Angelika Starke | SB vorbeugender Brandschutz

#### 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

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

11. September 2023  
032-032n-BPv00100-E230703

**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:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT Willershagen

**Bemerkung:** Vorentwurf: 03. Juli 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

*Stellungnahme von 06.10.23 nicht mehr relevant Dr.*

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: *09.11.2023*

Amt, Unterschrift:

*61*

*S. Ehrlich*

Landkreis Rostock  
Amt für Kreisentwicklung  
Bereich Regionalplanung

032-032-BPv00100-61RP-01

06.10.2023

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT Willershagen der Gemeinde Gelbensande

---

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 19.01.2023 zur Planungsanzeige. Darin hatten wir empfohlen, im vorhabenbezogenen B-Plan die unterschiedlichen Nutzungen einzeln auszuweisen, d.h. als Fläche Wohngebiet, Gewerbefläche, Sondergebiet Photovoltaik. Für das SO Photovoltaik ist das auch erfolgt. Die Teilbereiche 1 und 2 werden jedoch als Mischgebiete ausgewiesen. Dies ist insbesondere für die Fläche MI 2 nicht nachvollziehbar, da diese für sonstige Gewerbebetriebe bestimmt sein soll und Wohngebäude sogar ausgeschlossen werden. Hier ist die Ausweisung als Gewerbefläche (GE) gemäß BauNVO gegeben. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Susann Ehrlich

**Untere Denkmalschutzbehörde**  
- des Landkreises Rostock -

Az.: 05390-23-63304

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: B-Plan Nr. 1 "Misch- und Sonergebiet am Wallbach" OT Willershagen Gem. Gelbensande  
Hier: Denkmalschutz

Bauort:

Lage: Gemarkung Willershagen, Flur 2, Flurstück 45/15

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 Werktagen 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  
032-032n-BPv00100-E230703

**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:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT Willershagen

**Bemerkung:** Vorentwurf: 03. Juli 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



Amt für Straßenbau und Verkehr  
SG Straßenverkehr  
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan, 06.10.2023  
III 65.2.12-01-12  
Auskunft erteilt: Frau Franz  
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisplanung  
SG Regional- und Bauleitplanung  
Frau Kloerß

**B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Gelbensande für das Misch- und Sondergebiet Am  
Wallbach“ OT Willershagen  
Vorentwurf 03.Juli 2023**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in  
Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Es wird zur Klarstellung angeregt, die festgesetzten Verkehrsflächen zu bemaßen  
oder über eine entsprechende Querschnittsdarstellung im Plan darzustellen.
2. Es wird in Hinsicht auf die private Verkehrsfläche angeregt, einen durch den  
Entsorger erreichbaren Mülltonnenstellplatz festzusetzen. Vorsorglich wird darauf  
aufmerksam gemacht, dass sich dieser nicht im Sichtfeld bei Ausfahrt auf die  
öffentliche Straße „Benkenhäger Weg“ befinden darf.
3. Änderungen in der Verkehrsbeschilderung sind bei der Unteren  
Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Franz   
SB Verkehrsangelegenheiten

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-032n-BPv00100-E230703**

**Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT Willershagen**

**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Seitens der unteren Wasserbehörde ergeht zum o.g. vorhabenbezogenen B-Plan folgende Stellungnahme:

Für die wasserwirtschaftliche Erschließung – Teil Trinkwasser greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV) für den Teil Schmutz- und Regenwasser greift das Satzungsrecht des Abwasserzweckverbandes Körkwitz.

Angrenzend an das B-Plangebiet befindet sich das nach WRRL berichtspflichtige Gewässer „Wallbach“. Für dieses Gewässer gilt das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsgebot. Dieses ist bereits im B-Plan nachzuweisen.

Einer Einleitung von Niederschlagswasser und auch von gereinigtem häuslichen Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage, die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechen muss, in den „Wallbach“ wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Vor Errichtung einer Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Des Weiteren ist bekannt, dass es aufgrund von Starkniederschlagsereignissen im „Wallbach“ immer wieder Hochwasserereignissen kam. Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen ein Hochwasserschutzkonzept in Auftrag zu geben. Es wird zwingend angeraten, den B-Planbereich mit einzubeziehen und bereits schon jetzt Empfehlungen für diesen Schutz auszusprechen.

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für die Errichtung von Erdwärmesondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

Gez. Ilona Schullig

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 04.10.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-388

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-032n-BPv00100-E230703**

**Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT Willershagen**

**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ergehen folgende Anregungen und Hinweise zum o.g. B-Plan-Entwurf.

Die Planbegründung enthält keine Aussagen zur möglichen Blendwirkung bzw. zu Reflexionen ausgehend von der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage. Es wird eine entsprechende Prüfung insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzungen auf folgenden Flurstücken: Flur 2 45/4 und 45/5 sowie Flur 1 179/1 empfohlen. Als schutzwürdige Räume sind Wohn-, Schlaf- und Büroräume zu berücksichtigen. Weiterhin sollte eine mögliche Blendwirkung auf den Straßenverkehr des Behnkenhäger Weg betrachtet werden.

Hinweis:

Abhängig von der Art der Nutzung der geplanten gewerblichen Halle ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-032n-BPv00100-E230703**  
**Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT Willershagen**  
**Vorentwurf**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Das überplante Gebiet war zumindest teilweise als Bullenstall Willershagen im Altlastenkataster mit der Kennziffer 72-032-010 erfasst. Dort wurde ca. 1965 eine Stallanlage einschl. aller Nebenanlagen betrieben und nach der Wende abgerissen. Im Jahr 2000 fanden Untersuchungen der Fläche statt, die den Altlastenverdacht nicht bestätigen konnten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

**Hinweise:**

Die Andienungspflicht an eine bestimmte Abfallentsorgungsanlage (hier: Umschlagstation Freidorf und Deponie Rosenow) ist nicht sachgerecht, zumal es sich nicht um die nächstgelegene Anlage handelt.

Die LAGA ist bezüglich des Umgangs mit Überschussböden und Bauschutt nicht mehr einschlägig. Sie wurde zum 01.08.2023 abgelöst durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und der Neufassung der BBodSchV.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Gegen die Verwendung von Ersatzfüllstoffen aus zugelassenen Kiesgruben gibt es keine Einwände. Werden Materialien von ortsfremden Baustellen oder Flächen zur Verfüllung verwendet, ist die Schadstofffreiheit durch ein Untersuchungsattest eines zugelassenen Umweltlabors nachzuweisen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16.07.2021 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

gez. Hadler

Landkreis Rostock  
Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 25.10.2023  
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-388

Amt für Kreisentwicklung  
SG Regional- und Bauleitplanung

**Stellungnahme zur Reg-Nr.: 032-032n-BPv00100-E230703**  
**Vorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Misch- und Sondergebiet am Wallbach“ OT**  
**Willershagen**  
**Vorhabensträger: Gemeinde Gelbensande**

---

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. Vorentwurf wie folgt vorgetragen:

1. Dem Artenschutzfachbeitrag wird entgegengesehen.
2. Der Bilanzierung wird entgegengesehen.
3. Es sind gesetzlich geschützte Bäume betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe