



LANDKREIS ROSTOCK · Am Wall 3 - 5 · 18273 Güstrow

ign PartGmbH
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
072-046h-FP00103-E231201

Silvia.Boldt
Telefon: 03843 755-61130

SILVIA.BOLDT@LKROS.DE
Zimmer: HausII - Zimmer U2.12

Datum: 09.09.2025

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mönchhagen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende
Stellungnahme zum oben genannten Vorentwurf (Stand: 01.12.2023) abgegeben:

Die Gemeinde Mönchhagen verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan), der am
20.10.1994 wirksam geworden ist. Der F-Plan wurde aufgrund der 2. Änderung und
Ergänzung des B-Planes Nr. 3.1 für das Misch- und Gewerbegebiet „Am Dorfpark“ im
Jahr 2012 berichtigt.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des F-Plans beabsichtigt die Gemeinde, die
planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Legalisierung eines
bereits vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu schaffen. Für die
Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes soll zuvor der
Flächennutzungsplan geändert werden.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Häschendorf in einer Waldfläche mit einer
direkten Zuwegung an die Bundesstraße 105. Es handelt sich um eine ehemalige
militärisch genutzte Fläche. Mit der 1. Änderung soll eine Umwandlung von Flächen
für den Wald in gewerbliche Bauflächen erfolgen.

Der Vorentwurf zu dem o. g. F-Plan wird beim Landkreis unter der Nummer „072-
046h-FP00103“ erfasst.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3-5
18273 Güstrow

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

Telefon 03843 755-0

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

BAULEITPLANUNG@LKROS.DE

1. Bauleitplanerische Anmerkungen und Erläuterungen

Der Planung kann grundsätzlich gefolgt werden.

Es ergeben jedoch folgende planungsrechtliche Anmerkungen, die im weiteren Aufstellungsverfahren zu beachten sind:

a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erfasst eine Teilfläche eines Waldes, die im wirksamen F-Plan auch als Flächen für Wald ausgewiesen sind und nun als gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden sollen.

In derselben Waldfläche ist im F-Plan auch ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung BUND dargestellt. Dieses diene der Ausweisung der ehemaligen militärisch genutzten Fläche, die jetzt als Garten- und Landschaftsbetrieb genutzt wird und Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Da der rechtswirksame F-Plan in seiner handgezeichneten Darstellung jedoch sehr ungenau ist, befindet sich das SO BUND weiter südlich als der tatsächliche Standort der ehemaligen Militäreinrichtung.

In der Begründung zum F-Plan wird u.a. mitgeteilt, dass es Ziel der Planung ist, eine Änderung des SO BUND und eine Lagekorrektur vorzunehmen. In der Planzeichnung zur 1. Änderung wird das SO BUND jedoch nicht vom Geltungsbereich der 1. Änderung erfasst. Es ist nicht Gegenstand der Planänderung.

Die Gemeinde wird aufgefordert, den Umfang der Planänderung zu überdenken und sich im Zuge der 1. Änderung auch mit dem SO BUND auseinander zu setzen. Es ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar, warum das SO BUND weiterhin im F-Plan bestehen bleiben soll. An dieser Stelle erfolgt der Verweis auf § 1 Abs. 3 BauGB - Grundsatz der Planungserfordernis. Die Planung muss sich von ihrem Umfang her in einem Rahmen bewegen, dem aus städtebaulicher Sicht gefolgt werden kann. „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist;...“.

Weiterhin wird der Gemeinde empfohlen, sich grundsätzlich mit einer Neuaufstellung des F-Planes auseinander zu setzen.

b) Größe des Geltungsbereiches

Der Begründung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet eine Größe von ca. 1 ha besitzt und mit seiner Gesamtfläche das Flurstück 141 der Flur 1 in der Gemarkung Häschendorf einnimmt. Laut den Katasterangaben hat das Flurstück 141 jedoch eine Größe von 23021 m². Die Angaben in der Begründung sind zu korrigieren.

c) Planzeichenerklärung

In der Planzeichenerklärung fehlt das Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des F-Planes.

d) planungsrelevante Belange

Die in der Begründung unter Nr. 1.7 aufgeführten planungsrelevanten Belange sind insgesamt zu unkonkret. Es wird nur mitgeteilt, dass beispielsweise die Änderungen auf die Ver- und Entsorgung keinen Einfluss haben oder dass der Brandschutz bereits abgesichert ist. Da der in Rede stehende Bereich unbeplant ist und die Planung der Umwandlung einer Waldfläche in eine Baufläche dient, sollte aus der Begründung konkret hervorgehen, wie diese planungsrelevanten Belange abgesichert werden.

e) Umwelt und Naturschutz - Wald

Unter Nr. 1.7.10 der Begründung ist folgendes aufgeführt:

Es ist kein Waldbestand betroffen. Das Plangebiet ist vollständig von einem Waldgebiet umschlossen, das jedoch nicht durch die Änderung beeinträchtigt wird.

Ziel der Änderung ist aber die Umwandlung von Flächen für den Wald in ein Gewerbebestandort. Außerdem ist dem Luftbild zu entnehmen, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung, welches auf dem Flurstück 141 der Flur 1 in der Gemarkung Häschendorf liegt, auch Baumbestände erfasst.

Der Konflikt aufgrund der voneinander abweichenden Angaben in der Begründung ist zu klären.

2. Verfahrensvermerke

In § 3 Absatz 2 Satz 5 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich in das Internet einzustellen ist; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Es geht aus den Verfahrensvermerken nicht hervor, dass die auszulegenden Unterlagen in ein zentrales Internetportal eingestellt worden sind/ werden. Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen.

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:

Fachamt:

- Brandschutzdienststelle

- Bauamt

○ Untere Denkmalschutzbehörde

Fachstellungnahme:

vom 03.09.2025 (keine Anregungen)

vom 14.08.2025

- Amt für Straßenbau- und Verkehr

- SG Straßenbau
- SG Straßenverkehr

vom 13.08.2025 (keine Anregungen)
steht noch aus

- Umweltamt

- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde

vom 03.09.2025
vom 14.08.2025 (keine Bedenken)
vom 18.08.2025 (keine Bedenken)
vom 19.08.2025 (keine Bedenken)

Die Fachstellungnahme des Sachgebietes Straßenverkehr steht noch aus und wird nach Erhalt nachgereicht. Alle anderen Fachstellungnahmen sind anliegend und Bestandteil dieser Gesamtstellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Christian Fink
Amtsleiter