

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

voss@ign-waren.de
ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

Bearbeiter:
Herr Butschkau

Tel. 0381-331 89 450

E-Mail: poststelle@af-rlrr.mv-regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
2019-687 vo	03.03.2022	110-506.61-019/FNP/	89463	25.04.2022
	(Posteingang per E-Mail 04.03.2022)	4. Änderung		

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der 4. Änderung des
Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf, Landkreis Rostock**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:

- 4. Änderung des FNP mit Planzeichnung M 1:10.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 11.02.2022)
- Begründung zur Änderung des FNP (Vorentwurf, Stand: 11.02.2022)

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der o. g.
F-Planänderung:

1. Planungsinhalte

Ziel der F-Planänderung ist neben der grundsätzlichen Überprüfung der Aktualität der Darstellungen sowie einer Übernahme der Berichtigung von Darstellungen, die sich aus verschiedenen Änderungen von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergeben haben, vor allem die Ausweisung neuer Wohnbau-, und Gewerbe- sowie Sondergebietsflächen.

1. Wohnbauflächenentwicklung

Ausweisung weiterer Wohnbauflächen für die nächsten 10 bis 15 Jahre als Reaktion auf den prognostizierten Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde über die Broderstorf gemäß der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 zustehenden Entwicklungskontingente hinaus.

Gesamtpotenzial: 333 WE, davon in

- Öftenhåven
 - Entwicklungspotential von **7 WE** in der neuen Wohnbaufläche W 20
- Pastow
 - Erweiterung der Wohnbauflächen nördlich der Schulstraße (W 3, 0,27 ha, **1 WE**)
- Neuendorf
 - südöstliche Erweiterung der Ortslage (W 16, 1,67 ha, **20 WE**)
- Broderstorf
 - Die Bebauung nördlich der B 110 und westlich der Poststraße soll zu einem Wohngebiet W 22 zusammengefasst und weiterentwickelt werden. Ein Teilbereich dieser Fläche ist bereits bebaut (5,44 ha, Potenzial für **16 WE**).
 - Nördlich der Fläche soll östlich der Poststraße das Wohngebiet W 23 ausgewiesen werden (3,58 ha, ca. **40 WE**).
- Neu Broderstorf
 - Ausweisung großflächiger Wohnbauflächen mit einem Gesamtpotential von **229 WE** (W 4, 5,89 ha, 80 WE; W 6, 11,04 ha, 149 WE).
- Ikendorf
 - Im Westen der Straße „Am Hundsberg“ soll die Bebauung bis zur Bahntrasse fortgeführt werden (W 9, 1,12 ha, **10 WE**).
 - Die Grünfläche südlich der Straße am Dorfteich soll als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen (W 10, 1,12 ha, **10 WE**)

2. Sondergebiete

- Photovoltaik
 - Im Südosten von Ikendorf soll auf einer Konversionsfläche ein Sondergebiet für Photovoltaik ausgewiesen werden.
- Einzelhandel
 - In Broderstorf, westlich der Poststraße, bestehen Entwicklungsabsichten für die Ansiedelung eines Einzelhandelsmarktes zur Verbesserung der ortsnahe Versorgungstruktur.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

- Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
 - Südlich des Ortsteils Pastow soll zwischen dem Sportplatz des SV Pastow und dem Gewerbegebiet GE 7 eine öffentliche Freifläche (Festplatz o. ä.) ausgewiesen werden.
- Schule/Sportplatz
 - Im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Schule an der Carbak“ soll neben einer Anpassung der Darstellung die Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ebenfalls der bestehenden Gemeinbedarfsfläche zugeordnet werden.
- Feuerwehr
 - Die Feuerwehr in Broderstorf soll westlich der Poststraße einen neuen Standort bekommen.

4. Gewerbeflächenentwicklung

- Erweiterung der Gewerbefläche G 5 bis zur Straße „Am Bornkoppelweg“/Gewerbefläche G 7 südlich der B110 (G 8, 7,67 ha)

5. nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Die 4. Änderung des FNP der Gemeinde ersetzt vollumfänglich dessen 3. Änderung, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan. Der vorliegende Flächennutzungsplan in seiner 4. Änderung umfasst auch das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Steinfeld mit deren Ortsteilen Fienstorf, Öfthenhäven, Rothbeck und Steinfeld. Für die Ortsteile soll erstmals ein Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

Broderstorf ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).

Die Gemeinde liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock – Tessin (RREP-Programmsatz G 4.1 (4)).

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Broderstorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die LEP-Gesamtkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Leitungen entsprechend LEP-Programmsatz 5.3 (8) und ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung entsprechend Programmsatz 7.2 (2) dar.

Zwischen Neu Pastow und Broderstorf ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)). Zwischen Broderstorf und Albertsdorf befindet sich entsprechend REP-Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie (RP RR-LVO M-V vom 15. März 2021) ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen (Programmsatz Z 6.5 (1), 2/4 Broderstorf), südlich von Broderstorf liegt ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung (Broderstorf 1, Rohstoff Sand) gemäß RREP-Programmsatz G 5.6 (2).

Gemäß Leitlinie 1.2 der Ersten Fortschreibung vom Juni 2018 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 zählt die Ortslage Broderstorf zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist Broderstorf gleichzeitig eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum.

¹ hier: SUR-Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

3. Ergebnis der Prüfung

zu 1. Wohnbauflächenentwicklung

Mit ihrem Vorentwurf der 4. Änderung des FNP nimmt die Gemeinde Broderstorf eine deutlich höhere Anzahl Wohneinheiten auf entsprechenden Wohnbauflächen in Aussicht, als ihr entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung zugestanden wird.

Demgemäß kann die Gemeinde Broderstorf im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 sowohl im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ und als auch im Kontingent „Privilegierung“ Wohnbauflächen für insgesamt 122 WE entwickeln. Die mit der 2. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes angestrebte Bauflächenentwicklung (insgesamt voraussichtlich 333 WE) überschreitet somit die kurzfristig noch zulässige, vorrangig auf den Gemeindehauptort zu fokussierende Neubautätigkeit deutlich.

Nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Belange ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall bezüglich einer Vereinbarkeit mit den Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehende raumordnerische Bedenken zur Vorbereitung weiterer

Wohnbauflächen mittels einer 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf zumindest teilweise zurückgestellt werden können. Dafür spricht vor allem, die vorausschauende Aufgabe eines Flächennutzungsplans, in dem gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde darzustellen ist. Er beschränkt sich dabei auf die vorhersehbaren Bedürfnisse einer Gemeinde, wobei sich der Prognose- und Planungshorizont in der Regel auf 10 bis 15 Jahre beläuft.

Bei einem Planungshorizont bis etwa 2035 ist zu erwarten, dass insbesondere mit der Fortschreibung des RREP in den nächsten Jahren für den Stadt-Umland-Raum veränderte und neue Ziele der Raumordnung zur perspektivischen Deckung des Wohnraumbedarfs aufgestellt werden, die eine Anpassung der Bauleitplanung ab Mitte/Ende des Jahrzehnts erfordern könnten. Insbesondere wenn es der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gelingt, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und vor allem bezahlbare Wohnungen für erwerbstätige Familien mit zwei und mehr Kindern bereitzustellen, könnte der Fortzug dieser Zielgruppen in die Umlandkommunen und darüber hinaus reduziert werden. Insofern ist mit der Aktivierung der jetzt geplanten Flächen maß- und verantwortungsvoll umzugehen. Aus raumordnerischer Sicht sollte deshalb eine Priorisierung der Wohnbauflächen nach kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfsdeckung für eine periodisch auf die Nachfrage abgestimmte abschnittsweise Realisierung erfolgen.

Zudem ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Broderstorf vor allem aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung und Bedeutung als Gewerbestandort (2019 zweithöchste SV-Beschäftigtenquote im SUR mit 68,3 % gemessen an den Einwohnern von 15 bis 65 Jahren²) auch weiterhin ein bedeutsamer Wohnstandort im SUR bleiben wird. Ich möchte dennoch anmerken, dass die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen haben, „*sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*“. Es ist somit nicht vordergründig Aufgabe der Gemeinde Broderstorf, zur Wohnraumbedarfsdeckung der Kernstadt Rostock beizutragen. Sie sollte sich vielmehr vorrangig auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für ihren kommunalen Eigenbedarf konzentrieren.

Bei mehreren geplanten Wohnbauflächen bestehen deshalb erhebliche raumordnerische Bedenken hinsichtlich Größe und/oder Lage.

Erweiterung Öftenhäven

Die Überführung der einzelnen bebauten Bereiche in eine zusammenhängende Siedlungsstruktur im bisher geplanten Umfang wird vor allem vor dem Hintergrund des LEP-Programmsatzes Z 4.1 (6), Zersiedelung der Landschaft, im Zusammenhang mit den LEP-/RREP-Programmsätzen Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung/Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, als kritisch angesehen.

Bei der Bebauung im Bereich Öftenhäven handelt es sich zumindest teilweise um Einzelgehöfte mit dazwischenliegenden Freiflächen im Außenbereich, also eindeutig um Siedlungssplitter, im Gegensatz zu sogenannten Splittersiedlungen, sodass hier nicht in der Gesamtheit von „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB) auszugehen ist.

² Evaluierung der Entwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) im Vergleich zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung im Auftrag PV RR, September 2020

Insofern ist hier, wenn überhaupt, dann nur eine Entwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs³ möglich, der mit 7 Wohneinheiten deutlich überschritten wird.

Erweiterung Neuendorf

Vollwertigen Ortsteilen mit einem hinreichenden städtebaulichen Gewicht, wie Neuendorf, wird raumordnerisch eine auf den örtlichen Eigenbedarf beschränkte Wohnbauflächenentwicklung zugestanden. Der hier geplante Flächenumfang ist entschieden zu groß und daher auf ein dem Eigenbedarf des Ortes entsprechendes Maß zu reduzieren. Dies insbesondere auch, weil in den Ortsteilen Broderstorf und Neu Broderstorf, die inzwischen schon aufgrund ihrer unmittelbaren räumlichen Nähe und vergleichbaren Größe als gemeinsamer Gemeindehauptort angesehen werden können, zukünftig großflächig neue Wohnbaupotenziale zur Verfügung stehen sollen, die allerdings teilweise auch noch erheblich überdimensioniert sind.

Erweiterung Neu Broderstorf

Die Ausdehnung der Erweiterungsflächen W 4 und W 6 weit in den bislang unbesiedelten Freiraum hinein ist sehr kritisch zu hinterfragen. Die bisherige Siedlungsfläche des Ortsteils soll augenscheinlich nahezu verdoppelt werden. Dies widerspricht dem der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung zugrundeliegenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit den Flächen und dem damit verbundenen Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme.

Die Gemeinde muss insgesamt im Sinne des eingangs genannten LEP-Programmsatzes Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung⁴, zur Begründung aller in Aussicht genommenen Wohnbauflächenentwicklung im bisher unbeplanten Außenbereich zunächst ggf. vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, wie Brachlandflächen, leerstehende Bausubstanz oder Nachverdichtungsflächen, ermitteln und bewerten.

In einem zweiten Schritt sollte der zukünftige Wohnraumbedarf (differenziert nach Segmenten) nachvollziehbar begründet ermittelt werden. Dazu bedarf es einer vertiefenden Auseinandersetzung mit der bisherigen und angestrebten Entwicklung der Zahl der Einwohner und Wohneinheiten sowie in diesem Zusammenhang auch mit Folgeerscheinungen wie der Entwicklung der Haushaltsstrukturen (Haushaltsgrößen, steigende Wohnflächenansprüche). Die Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsprognosen (z. B. Stadt-Umland-Raum Rostock 2030) ist dabei dringend angeraten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsaufwand.

³ „Der Eigenbedarf ... resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, steigenden Wohnflächenansprüchen, Veränderungen der Haushaltsgröße, Verbesserungen von Wohn- und Arbeitsverhältnissen, Umnutzung bestehender Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie städtebaulichen Neuordnungs- und Sanierungsmaßnahmen. Zusätzliche Bedarfe, die über den Ersatz- und Neubedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus entstehen, wie beispielsweise aus Wanderungsgewinnen, zählen nicht zum Eigenbedarf.“ (Begründungsteil des RREP-Programmsatzes Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte)

⁴ „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“

Erweiterung Ikendorf

Die in Aussicht genommene Wohnbaufläche W 9 widerspricht dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (6), wonach neben einer Zersiedlung der Landschaft und der Verfestigung von Siedlungssplittern auch die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur zu vermeiden ist.

Die landesplanerische Zustimmung zur tatsächlichen Realisierung der jetzt in Aussicht genommenen Wohnbauflächenpotenziale des FNP in der verbindlichen Bauleitplanung wird in jedem Fall von einem zukünftigen Siedlungsflächenkonzept für den Stadt-Umland-Raum im Zeitraum nach 2025 abhängig sein.

zu 2. Sondergebiete

Photovoltaik

Gemäß LEP-Programmsatz 5.3 (9) sollen für den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten Voraussetzungen geschaffen werden. Freiflächenphotovoltaikanlagen sollen verteilnetznah geplant sowie effizient, flächensparend und insbesondere auf Konversionsstandorten, endgültig stillgelegten Deponien oder Deponieabschnitten und bereits versiegelten Flächen errichtet werden. Die Gemeinde Broderstorf hat dafür einen Standort südlich von Ikendorf an der Straße am Dorfteich als potenzielle Entwicklungsfläche identifiziert. Inwieweit es sich dabei tatsächlich um eine Konversionsfläche handelt, ist im weiteren Planverfahren zu verifizieren.

Einzelhandel

Entsprechend LEP-Programmsatz 4.3.2 (6) können unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Einzelhandelskonzeptes für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum ausnahmsweise Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.

Die Gemeinde Broderstorf besaß bereits gemäß „Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom Mai 2010 (BBE RETAIL EXPERTS im Auftrag des RPV MM/R) *„die Chance zur Entwicklung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes“* und wurde dementsprechend als Entwicklungsstandort, insbesondere für die Ansiedlung eines Discountmarktes in Ergänzung des Angebotes in Roggentin (Globus-Center), eingestuft.

Mit einem Einzelhandelsmarkt in Broderstorf, westlich der Poststraße, möchte die Gemeinde nun eine Verbesserung der ortsnahen Versorgungsstruktur erreichen. Der gewählte Standort wurde bereits im Vorfeld seitens der Obersten Landesplanungsbehörde als geeignet eingestuft. Voraussetzung für dessen tatsächliche Entwicklung ist jedoch ein Nachweis, dass er wirklich im Sinne der Regelungsinhalte des LEP-Fachkapitels 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte Nahversorgungsfunktionen übernimmt (Standortcheck: Einwohner im nahen Einzugsbereich, davon Kunden, die den Markt fußläufig erreichen, Anbindung des Standortes mit dem Fahrrad oder per ÖPNV etc.).

zu 3. Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.1 (2), gesellschaftliche Teilhabe und Daseinsvorsorge, *„ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge zu gewährleisten...“*.

Insbesondere Feuerwehren erfüllen als essentielle kommunale Daseinsvorsorgeeinrichtungen eine wichtige Pflichtaufgabe. Die bauleitplanerische Vorbereitung des Neubaus einer Feuerwehr an einem neuen Standort westlich der Poststraße wird deshalb als Beitrag zur Sicherstellung der Daseinsvorsorge in der Gemeinde Broderstorf aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.

zu 4. Gewerbeflächenentwicklung

Die zukünftige, bisher landwirtschaftlich genutzte Gewerbefläche G 8 südlich von Pastow und der Bundesstraße B 110 stellt durch die bestehende Lärmbelastung und die umgebenden Nutzungsstrukturen eine sehr gute Entwicklungsfläche für Gewerbeunternehmen in der Gemeinde Broderstorf dar und ist zudem verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Entsprechend Leitlinie 1 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist der Stadt-Umland-Raum Rostock als wirtschaftliches Zentrum des Landes weiter auszugestalten.

Aufgrund der Nähe zur Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Rostock und der Lage an der Siedlungsachse Rostock – Tessin sowie seiner verkehrsgünstigen Anbindung an das überregionale Straßennetz ist davon auszugehen, dass die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebestands einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und somit der gesamten Region leisten wird.

Ergänzender Hinweis

Im Erläuterungsbericht wird bereits auf die Fortschreibung des RREP vom Juni 2020 Bezug genommen, mit der die Vorranggebiete für Windenergieanlagen in der Region Rostock neu festgelegt worden sind. Diese Fortschreibung ist seit dem März 2021 rechtsverbindlich. Somit ist die Gemeinde verpflichtet, mit der Änderung ihres Flächennutzungsplanes die zeichnerische Darstellung der Sondergebiete für Windenergieanlagen an das fortgeschriebene RREP anzupassen.

Der FNP der Gemeinde Broderstorf ist im Amt unter der ROK-Nr. **2_182/91** erfasst.

gez.

Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft
stadtplanung@rostock.de