

# Gemeinde Broderstorf

## Beschlussvorlage

BV/BAU/77/2022

öffentlich



## Bauleitplanung Neu Roggentin - Grundsatzbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 01.03.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	21.03.2022	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

### **Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat in ihrer Sitzung am 02.03.2022 beschlossen, auf Antrag der Investoren für das Grundstück der Bauruine in Neu Roggentin (Kreuzungsbereich Globus/A19) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten. Zwischenzeitlich ging ein weiterer Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück in der Rostocker Str. 18,19a in Neu Roggentin (Neuroplan) im Amt ein.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro des Investors zu 1 wird vorgeschlagen für das gesamte unbeplante Gebiet Neu Roggentin einen Bebauungsplan aufzustellen (Gebietsfläche ca. 12 ha), da kleinflächige Einzelbebauungspläne die gesamtstädtebauliche Konfliktsituation für den Siedlungsteil nicht bewältigen können (vgl. auch Stellungnahme des Planungsbüros anliegend).

Die Gemeindevertretung wird um Positionierung hierzu gebeten sowie um Fassung eines Grundsatzbeschlusses für das weitere Bauleitplanverfahren.

### **Ergebnisse der Bauausschusssitzung v. 21.03.2022**

Grundsätzlich befürwortet der Bauausschuss die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das gesamte Gebiet Neu Roggentin, da es für eine zukunftsfähige und nachhaltige städtebauliche Entwicklung förderlich wäre. Gleichwohl sind die Kosten für das Bauleitplanverfahren nicht zu vernachlässigen. Ziel soll sein, die Gemeinde von jedweden Kosten freizuhalten. Die vorhandenen zwei Investoren konnten zur Bauausschusssitzung eine völlige Kostenübernahmeerklärung nicht

vorlegen. Vor diesem Hintergrund gibt der Bauausschuss der Gemeindevertretung keine Empfehlung für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplan.

### **Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:**

Keine

### **Beschlussvorschlag**

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 06.04.2022 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das gesamte unbebaute Gebiet Neu Roggentin. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens tragen die Investoren vollumfänglich, hierzu ist mit den Investoren sowie dem Planungsbüro ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Die Bürgermeisterin sowie ihre Stellvertreter werden ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 06.04.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet westlich von Neu Roggentin (Bauruine Platinbau GmbH) **sowie** für das Gebiet inmitten von Neu Roggentin (Neuroplan). Die Kosten für die Bauleitplanverfahren tragen die Investoren vollumfänglich. Hierzu ist mit den Investoren sowie dem Planungsbüro ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Die Bürgermeisterin sowie ihre Stellvertreter werden ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vollumfänglich von den Investoren getragen.

### **Anlage/n**

- 1 Stellungnahme Planungsbüro Neu Roggentin (öffentlich)
- 2 Anschreiben\_Gemeinde Broderstorf\_26.02.2022 (öffentlich)

## Marie Farclas

---

**Von:** Kühfuss Michael <m.kuehfuss@bpm-ingenieure.de>  
**Gesendet:** Montag, 14. Februar 2022 16:21  
**An:** Bürgermeister Broderstorf  
**Cc:** Schuldt Burkhard; Marie Farclas; Közle Elena  
**Betreff:** 10-22-022\_Carbäck VBP Platinhaus

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Elgeti,

ich bedanke mich für das freundliche und aufschlussreiche Gespräch zum Planvorhaben der Platin-Haus GmbH auf der Rostocker Straße 15 in Carbäk auf der Gemarkung Pastow, Flur 2.

Wir sind von Herrn Zschorlich von der Platin-Haus GmbH angefragt worden eine vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Flurstücke 43/9, 43/16, 44/12 und ggf. 43/16 und 43/15 zu erarbeiten. Hierzu baten wir um einen Abstimmungstermin mit Ihnen um die Rahmenbedingungen für das Bauleitplanverfahren zu besprechen.

Auf dem Flurstück 44/12 sind ein Tanksäulen-Pylon und eine Werbewand in der Planung mit zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Erschließung der Grundstücke mit Anschluss an die B110 zu sichern. Nach Klärung der Rahmenbedingungen erhält die Platin-Haus GmbH ein Honorarangebot unsererseits zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einer Flächengröße von ca. 0,15 ha.

Im Rahmen unserer Vorbetrachtung der übergeordneter Planungen stellten wir fest, dass die Fläche zwischen der B110, den Straßen „An der Autobahn“, „Am Feldrain“ und „Rostocker Straße“ sehr heterogen strukturiert und bebaut ist.

Der Flächennutzungsplan (Stand 3.Änderung v. 15.10.2011) weist für die beschriebene Fläche ein Mischgebiet aus. Die angrenzende Nutzungen sind sehr unterschiedlicher Art, ausgewiesen als Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiet, teilweise direkt aneinandergrenzend.

Sie teilten uns mit, dass es auf dem Gebiet weitere gewerbliche Entwicklungen geben soll und gleichzeitig eine reine Wohnnutzung stattfindet.

Die Lärmemissionen, die von den Hauptverkehrsstraßen ausgehen und der gewerbliche Lärm schaffen sicherlich schon im Bestand Konflikte für die bestehenden Nutzungen.

Unter genauer Betrachtung der Bestandssituation und in Verbindung mit dem geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Platin-Haus GmbH schlagen wir vor einen Bebauungsplan für das gesamte beschriebene Gebiet (ca. 12 ha) aufzustellen.

Der erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan könnte als Teilgebiet des Gesamtbebauungsplangebietes bearbeitet werden, ebenso ein mit weiteren gewerblicher Entwicklung erwarteter Bebauungsplan/Bebauungspläne.

Da die kleinflächigen Einzelbebauungspläne die Gesamtstädtebauliche Konfliktsituationen nicht für den Siedlungsteil bewältigen können, wäre ein qualifizierter Bebauungsplan über die beschriebene Gesamtfläche in der Form förderlich, dass:

- Bestehende und zukünftige Nutzungskonflikte in Einklang gebracht werden könnten,
- Lärmbelastungen von der ausgebauten A7 resultierend gemindert bzw. aktiv begegnet werden könnten,
- Gewerbebetriebe hinsichtlich baulicher und planungsrechtlicher Genehmigungsfähigkeit unterstützt werden könnten,
- Inhalte und Maßnahmen des Lärmaktionsplans in der 1.Fortschreibung 2017/2018 in die Bauleitplanung integriert werden könnten,
- Die angrenzenden gewerblichen Entwicklungen des Amtes Roggentin aktiv durch planungsrechtliche gesicherte Schutzfunktionen mit begleitet werden könnten.

Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Städtebauliche Entwicklung empfehlen wir eine übergeordnete Planung in Form eines qualifizierten Bebauungsplans. In diesem können die Ziele der Stadtplanung besser gesichert werden. Darin eingebettet sind die Einzelbebauungspläne, die zeitlich und kostenseitig den jeweiligen Vorhabenträger zugeordnet werden könnten, Teil des Gesamten.

Sofern weiter Rückfragen entstanden sein sollten, stehe ich jederzeit für ein weiterführendes Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen/best regards

Dipl.-Ing. (FH) Michael Kühfuss  
Mitglied der Architektenkammer Sachsen

Mobil: +49 173 1019073

E-Mail: [m.kuehfuss@bpm-ingenieure.de](mailto:m.kuehfuss@bpm-ingenieure.de)

### **BPM Ingenieurgesellschaft mbH**

**Geschäftsführung:** M. Sc. Anne Neumann, Dipl.-Ing. Burkhard Schuldt, M. Sc. René Bernhard;

**Prokuristen:** Dipl.-Ing. Thomas Grambow, Dipl.-Geol. Olaf Gärtner;

Registergericht AG Chemnitz HRB 26040

EIN UNTERNEHMEN DER BPM-GRUPPE  
[www.bpm-gruppe.de](http://www.bpm-gruppe.de)



Xing: <https://www.xing.com/companies/bpmingenieurgesellschaftmbh>

Linkedin: <https://www.linkedin.com/company/bpm-ingenieurgesellschaft-mbh/>



Gemeinde Broderstorf  
Frau Bürgermeisterin Monika Elgeti  
Rostocker Chaussee 21  
18184 Broderstorf

via E-Mail:  
buergemeister.broderstorf@amtcarbaek.de

**Ihr Ansprechpartner:**  
Sven Harder  
Telefon: 0381-4998512  
Funk: 0176 62049628  
E-Mail: sven.harder@lutter.net

26. Februar 2022

Anlage:  
Katasterauszug  
Vollmacht

**Antrag auf Einbeziehung des vorhabenbezogenen B-Plans | Rostocker Straße 15**  
**Alternativ: Antrag auf Erstellung eines eigenen vorhabenbezogenen B-Plans**

Sehr geehrte Frau Elgeti,  
sehr geehrte Gemeindevertreter und Gemeindevertreterinnen,

wir wurden darüber informiert, dass bzgl. des Planvorhabens auf dem Grundstück Rostocker Str. 15 in Neu Roggentin seitens des Eigentümers die Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans angestrebt wird.

In diesem Zusammenhang ist seitens des B-Planers aus Gründen der Konfliktvermeidung und Harmonisierung der baulichen Entwicklung die Schaffung eines Bebauungsplanes über das gesamte Areal zwischen Rostocker Str. | Am Feldrain | An der Autobahn angeregt.

Vor dem Hintergrund eigener Bebauungsvorhaben unserer rückwärtigen Grundstücksflächen in Neu Roggentin, Rostocker Str. 18 möchten wir hiermit unser Interesse an einer Einbeziehung der nachfolgend aufgeführten Grundstücke erklären, sofern die Bebauung mehr Baumasse (WA) zulässt.

Auf Grundlage des vorliegenden und Ihnen bekannten Bauvorbescheides sind gemäß § 34 BauGB auf den Flurstücken 40/5 und 39/3 die Errichtung von 7 Doppelhäusern zulässig. Die Genehmigung zum Bau eines weiteren Doppelhauses wurde gemäß persönlicher Abstimmung auf dem Teilstück des Flurstückes 39/4 in Aussicht gestellt.

Gemarkung Pastow  
Flur 2

Flurstücke 40/5, 39/3 sowie ein gerade in Sonderung befindlicher Grundstücksteil des Flurstückes 39/4 (Größe ca. 475 m<sup>2</sup>).

Auf beigefügter Flurkarte ist das Planareal mit einer Gesamtgröße von ca. 5.159 m<sup>2</sup> gekennzeichnet.

Sehr interessiert sind wir an der Möglichkeit, mindestens Doppel- oder Reihenhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen zu bauen bzw. Mehrfamilienhäuser mit mehreren Geschossen zu errichten.

# LUTTER

Wir bitten freundlich um Rückmeldung dazu, ob und in voraussichtlich welchem Umfang eine Einbeziehung unseres Grundstückes in das angestrebte Bebauungsplanverfahren möglich ist.

- 1. Wir bitten Sie um Abstimmung, ob ein Antrag auf Einbeziehung des avisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Roslocker Straße 15) mit dem Hintergrund der Erhöhung der Geschossigkeit auf unseren Grundstücken von der Gemeinde unterstützt wird.**
- 2. Wir bitten Sie um Abstimmung, ob die Erhöhung der Geschossigkeit (mindestens 2 Vollgeschossen) auch durch einen eigenen vorhabenbezogenen B-Plan durch die Gemeinde unterstützt wird.**

Mit dem Ingenieurbüro bpm, Herrn Kühfuss haben wir bereits Kontakt aufgenommen und stehen dem in Rede stehenden Prozess sehr positiv und jederzeit unterstützend gegenüber.

Für weitere Rückfragen und Abstimmungen stehen wir Ihnen ebenfalls jederzeit unter den bekannten Rufnummern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Sven Harder

Kopie: Familie Schröder, Eigentümer der Liegenschaft

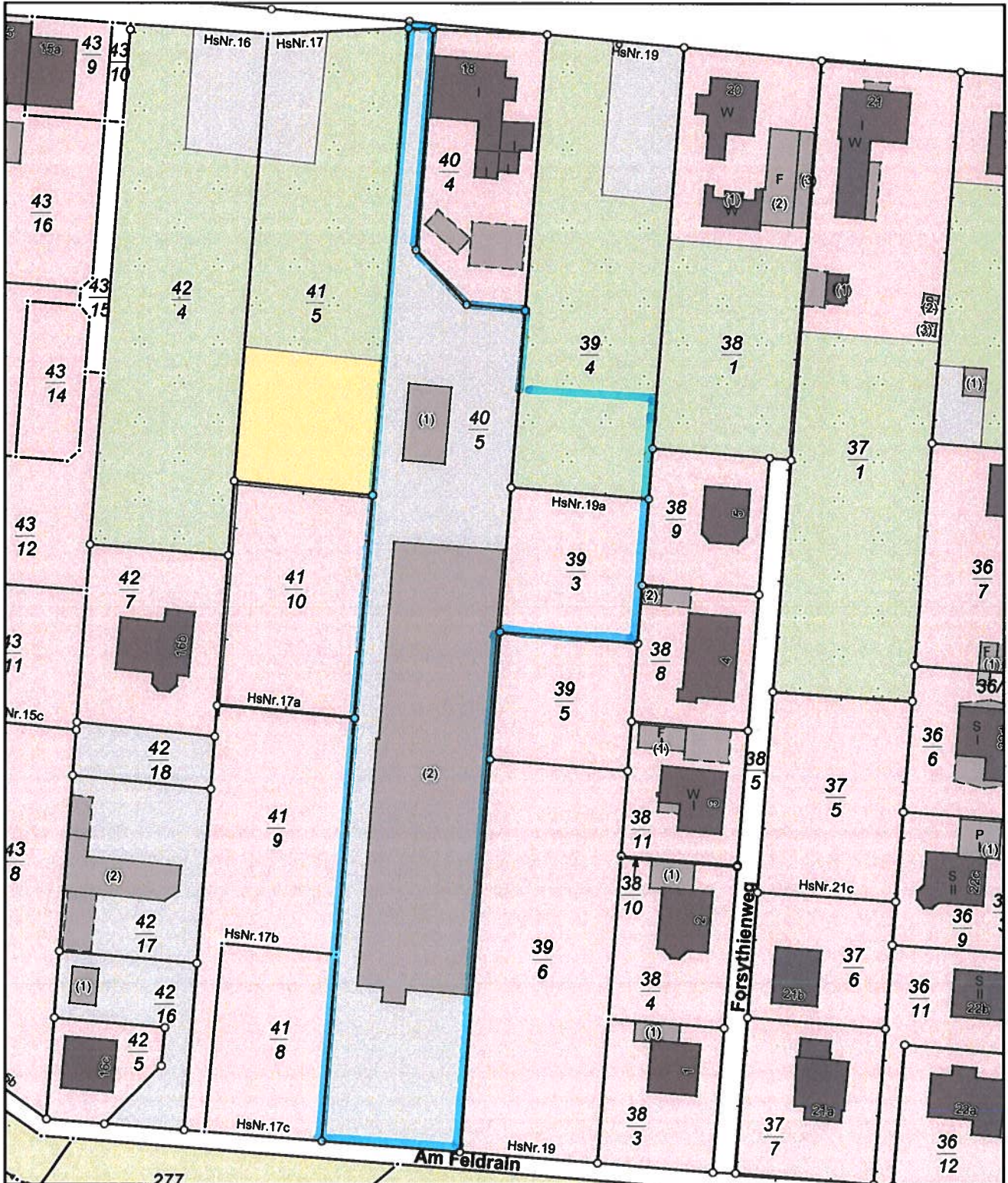




Erstellt am 13.01.2021

Gemarkung: Pastow (13 2277)  
Flur: 2  
Flurstück: 40/5,39/3

Gemeinde: Broderstorf (13 0 72 019)  
Landkreis Rostock  
Lage: Rostocker Str. 18



0 10 20 30 Meter  
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung  
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu  
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

EINGEGANGEN AM 06. MAI 2020

# VOLLMACHT

Vollmachtgeber: NeuRo Immobilien Rostocker Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Rostocker Straße 18  
18184 Broderstorf  
vertreten durch die phG NeuRo Immobilienverwaltungs UG  
(haftungsbeschränkt), geschäftsansässig ebenda,  
diese wiederum vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten  
Geschäftsführer Herrn Lothar Schröder

Makler: LUTTER Immobilien Unternehmensgesellschaft mbH  
Kröpeliner Straße 57  
18055 Rostock

Auftragsobjekt/Adresse: Grundstück Rostocker Straße 18, 18184 Broderstorf

Der Vollmachtgeber erteilt dem Makler die Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, die Grundakte, das Liegenschafts- und Altlastenkataster, die Bauakte, das Baulastenverzeichnis sowie in alle übrigen behördlichen Akten und in die Akte der Realgläubiger sowie der Hausverwaltung, soweit sich die jeweiligen Unterlagen auf das Auftragsobjekt und die angrenzenden Grundstücke beziehen.

Der Makler kann auch schriftliche Auszüge aus den Unterlagen und Akten anfordern.

Er ist außerdem berechtigt, das Auftragsobjekt allein oder mit Beratern zu besichtigen.

Der Vollmachtgeber bestätigt, die vorstehenden Bedingungen gelesen und eine Ausfertigung erhalten zu haben.

Roggenhin 5.5.2020

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Rostock, 30. April 2020

Ort, Datum

**LUTTER**  
IMMOBILIEN  
UNTERNEHMENSGESSELLSCHAFT MBH  
KRÖPELINER STRASSE 57 | 18055 ROSTOCK  
T: | 49985-0 | F: | 49985-0  
INFO@LUTTER.NET | WWW.LUTTER.NET

Unterschrift Makler