

Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage

BV/BAU/116/2022

öffentlich



4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf - Ergebnisse der Einwohnerversammlungen und Priorisierung

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 07.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	19.09.2022	Ö
Ausschuss für Ordnung und Umwelt Broderstorf (Vorberatung)	17.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	02.11.2022	Ö

Sachverhalt

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf fanden am 08.06., 15.06. und 22.06.2022 Einwohnerversammlungen für alle Ortsteile der Gemeinde statt. Es gab viele Hinweise, welche sich grundlegend mit den Stellungnahmen der Raumordnung sowie des Landkreises deckten. Eine Mitschrift der Versammlungen sowie die Stellungnahmen sind in der Anlage zur Vorlage enthalten.

Im Überblick (Forderungen Einwohner):

- Verkleinerung bzw. Verlegung der Wohnbauflächen Neu Broderstorf W4/W6
- SO PVA Ikendorf wird abgelehnt (auch von UNB)
- Ausweisung Nacherholungsort Buschkoppel in Steinfeld
- Ausweisung weiterer Wanderwege in Steinfeld (siehe Skizze Anlage)
- Ausweisung aller Vorhaltegebiete (Trinkwasser etc.)
- Ausweisung Wald nördlich von Fienstorf wird abgelehnt - Alternativ südöstlich von Fienstorf möglich (ehemalige Kiesgrube)
- Festsetzung von Wald- und ggf. PVA-Flächen entlang der Autobahn in Neuendorf
- Streichung der Ausgleichsfläche (Dreieck) in Neu Roggentin - alternativ möglich auf vorhandener Wiese Höhe Neuendorf

Im Überblick (Raumordnung/ Landkreis):

- Wohnbauflächen W20 wird abgelehnt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Erweiterung W16 Neuendorf kritisch

- Erweiterung Neu Broderstorf W4/W6 kritisch
- Erweiterung W9 Ikendorf kritisch
- Erweiterung W10 wird abgelehnt (Weißstorch)
- SO PVA Ikendorf wird abgelehnt

Die Gemeinde wird nun um Priorisierung hinsichtlich der eingebrachten Hinweise gebeten, insbesondere ob eine Umsetzung der Hinweise der Bürger erfolgen soll.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.11.2022 die Umsetzung folgender Hinweise aus den durchgeführten Einwohnerversammlungen in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf:

Finanzielle Auswirkungen

Im TH 2 stehen auf dem Produktkonto 51100.5625500 finanzielle Mittel für die Umsetzung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf zur Verfügung. Das Verfahren wird aller Voraussicht nach Ende 2023 beendet sein. Entsprechende finanzielle Mittel wurden in der Haushaltsplanung für 2023 berücksichtigt.

Anlage/n

- 1 Mitschriften Einwohnerversammlungen 08.06, 15.06., 22.06.22 (öffentlich)
- 2 2022-05-09 RO (öffentlich)
- 3 2022-05-09 LK (öffentlich)
- 4 2021-11-08 20211108 FNP Broderstorf (öffentlich)
- 5 22.11.02 Antrag Peter Jantzen zur 4. Änderung FNP wegen PV-Anlagen (öffentlich)
- 6 22.11.02 Anlage Antrag Peter Jantzen zur 4. Änderung FNP LageplanPV (öffentlich)

Einwohnerversammlung Broderstorf 08.06.2022

Herr Giese - Neu Broderstorf

Entwicklung W4/W6 widerspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Gemeinde soll für den Eigenbedarf entwickeln und nicht neue Wohngebiete schaffen, wie stellt sich die Entwicklung der Infrastruktur für diese neuen Wohngebiete dar (Kita, Schule, Einkaufsmöglichkeiten) - kann die Gemeinde dies leisten?
Planerischer Fokus sollte auf Nahversorger, Kita und Schule liegen, sollten uns als Gemeinde planerisch auf den Eigenbedarf konzentrieren und nicht auf Wachstum.

Herr Kampf - Teschendorf

Wie genau ist die Zielstellung der Gemeinde, kann nicht ein konkreter Bedarf gemessen und entsprechende Flächen geplant werden?

- Berechnungsmodelle der Raumordnung
- Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren
- Frage der Wohnformen müssen hinterfragt werden (bspw. sozialer Wohnungsbau), intensive Gespräche mit HRO und Raumordnung nötig - Wohnentwicklung entsprechend des Ortsbildes (Bsp. Keine Mehrfamilienhäuser in Siedlung mit EFH gewünscht)
- Berücksichtigung des Stadt-Umland-Raumes
- extrem hohe Nachfrage aus Ballungszentrum Rostock

Einwohner - Ikendorf (Hundsberg)

Wie schaut es aus mit Fragen der Erschließung, Löschwasser etc. für die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen.

- auf Ebene des FNP werden Details der Erschließung etc. nicht geklärt
- nachrangige Planung (B-Plan) klärt diese Detailfragen und trifft entsprechende Regelungen

Einwohnerin - Ikendorf

Welche Planung/Entwicklung kommt denn definitiv?

Können Flächen in W4/W6 nicht weiter an die Straßen verlegt werden - Straße nach Pastow und Straße nach Fienstorf

- keine Empfehlung entlang der Straße, da die Ortslage abgeschlossen ist
- Raumordnung fordert klar abgrenzbare Ortsteile

Sind Ausgleichsflächen geplant?

- es wurden sich darüber Gedanken gemacht und auch Flächen bereits ausgewiesen
- zu Bedenken ist, dass die Betrachtung und Ausweisung auch von Privatflächen erfolgt, daher ist final nicht zu sagen, was tatsächlich umsetzbar ist (betrifft auch Wohnflächen)
- Ausgleichsflächen im Einzelnen werden dann in der weiteren Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans geregelt - kann nicht abschließend im FNP geregelt werden

Einwohner

Warum überhaupt die Planung, es sollten doch vorrangig an die aktuelle Bevölkerung und deren Infrastruktur denken (die Schule und die Kitas platzen aus allen Nähten).

Einwohnerin - Ikendorf (Mitglied im Verbund „Wolfsberger Seenwiesen“)

Welche Chance haben wir, dass die ausgewiesenen Flächenerweiterungen in Ikendorf und auch die Photovoltaikfläche nicht kommen?

- Flächen wurden in der Arbeitsgruppe vorgeschlagen
- UNB schließt diese Fläche aber aus

Weitere Flächen in Ikendorf werden von den Ikendorfern abgelehnt.

Allgemeine Unruhe bzgl. W6 und W4: Grundstücke am Ackerland wurden damals teuer von der Gemeinde verkauft mit der Zusicherung „da kommt nichts“ - fühlen sich betrogen.

Allgemeine Unruhe auch bzgl. der Bekanntmachung im Amtsblatt, wird so nicht als ausreichend empfunden und die Auffindbarkeit auf der Homepage ist äußerst schwierig

Einwohnerversammlung Broderstorf 15.06.2022

Herr Nagel, Fienstorf

Fienstorf und Steinfeld nicht in Präsentation enthalten

- Hintergrund, dass keine Stellungnahmen/Bedenken seitens der TÖB und Öffentlichkeit geäußert wurden

Fienstorf mit emissions- und immissionsträchtige Anlagen vorhanden, dachte Fienstorf wäre Mischgebiet, wie ist Fienstorf nun ausgewiesen?

- ausgewiesen als Wohnbaufläche, Wohngebiete u. ä. werden dann im weiteren Bauleitplanverfahren (B-Plan etc.) geregelt

Ausgewiesene Waldfläche ist Vorhaltegebiet zur Trinkwassersicherung. Gebiet „Buschkoppel“ wurde zum Naherholungsort erklärt (RREP), Buschkoppel wurde jedoch zu einem großen Teil abgeholzt; würde aber Berücksichtigung als Naherholungsgebiet statt als Waldgebiet begrüßen. Wie verhält sich die Ausweisung der Industrie und industrielle Landwirtschaft? **Vorschlag noch einen Wanderweg in Steinfeld festzusetzen, von Steinfeld nach Öftenhåven direkt durch die Buschkoppel (Skizze anliegend).**

Herr Grunow

Im gesamten Gebiet sollen 122 neue WE entstehen, sind hier Gemeinde- oder auch Privatflächen betroffen?

Was ist mit 122 WE gemeint? (EFH, MFH?), Gemeinde sollte sich hierzu positionieren

- im FNP erfolgt Planung unabhängig davon, wer Flurstückseigentümer ist
- Gemeinde hat Recht und Gebot auch Privatflächen zu überplanen
- FNP hat nur Absichtscharakter und begründet kein Baurecht
- bzgl. WE Entwicklung kann keine gezielte Aussage getroffen werden, in der Vergangenheit hat Entwicklung über EFH stattgefunden, Sinn macht jedoch auch MFH, obwohl das nicht die ortsverträglichste Variante ist, ist für jeden Ort individuell zu hinterfragen, kann aber FNP nicht regeln, hier nur Flächenentwicklung vordergründig

Alle Vorhaltegebiete (Trinkwasser etc.) sollten im FNP unbedingt berücksichtigt werden. Gewerbegebiet Neu Pastow (südlich der B110), hier gibt es ein negatives Schallschutzgutachten, welches anscheinend keine Berücksichtigung im FNP gefunden hat

- auch hier wieder nur Möglichkeit der gewerbliche Entwicklung dargestellt, Schallschutzfragen werden dann in weiterer Nachfolgeplanung geregelt

Brandschutz soll ebenfalls im FNP mit berücksichtigt werden.

- Brandschutz wird nicht über FNP geregelt, Ausnahme Fläche Broderstorf (Poststraße) Standort für FFW

Fragen der Infrastruktur sind nicht geklärt, ist da eine Absichtserklärung in Aussicht? Nicht in Begründung wiederzufinden-

- zum Entwurf wird die Begründung deutlich qualifizierter sein; durch den FNP kommt nicht automatisch eine Mehrbelastung hinsichtlich Infrastruktur zu Stande; abschließende Klärung auch hier erfolgt in Nachfolgeplanung (B-Plan)

Einwohnerin Fienstorf

Planungsabsicht die Waldfläche ist widersinnig, da wertvolle Landwirtschaftsflächen genommen werden, widerspricht und Zielen der Raumordnung, sind insgesamt dagegen und eigene Flächen sind betroffen (würden Flächen dafür nicht verkaufen); Fläche soll rausgenommen werden.

Ausgleichsflächen sollten dort erfolgen (gem. BauGB), wo der Eingriff stattfindet, das Landwirtschaftsflächen genommen werden ist im BauGB nicht vorgesehen.

- in MV „Hinweise zur Eingriffsregelung“, danach i.d.R 1zu1 oder 1zu2 Ausgleich zu schaffen
- planerisch sinnvoll Maßnahmeflächen zu bündeln
- die Waldausweisung in Fienstorf ergibt auf der ausgewiesenen Fläche Sinn, aber in der weiteren Prüfung wird dies dann hinterfragt; wenn kein Konsens auch mit Privateigentümern zu finden ist, dann würde diese Fläche ggf. rausfallen, diese Entscheidung trifft Gemeinde

Flächenalternative für Ausweisung Wald bspw. südöstlich von Fienstorf möglich (ehemalige Kiesgrube).

Frau Neumann, Fienstorf

Finde die Idee mit dem Wald an dieser Stelle sehr gut. Waldausweisung auch für Klimaschutz förderlich.

Frau Elgeti

Flächenbereitstellung für Umsetzung, nicht nur der Waldmaßnahme, würde nur über ein Bodenordnungsverfahren möglich sein, sodass nur Flächen von Eigentümern getauscht werden würden, die interessiert sind. Eine Enteignung wird nicht stattfinden.

Vorzüge der Aufforstung sollten nicht aus den Augen verloren werden (bspw. auch in Ikendorf), Aufforstung mindert Staub- und Lärmimmission und bedeutet auch mehr Lebensraum für heimische Wildtiere.

Herr Neumann, Steinfeld

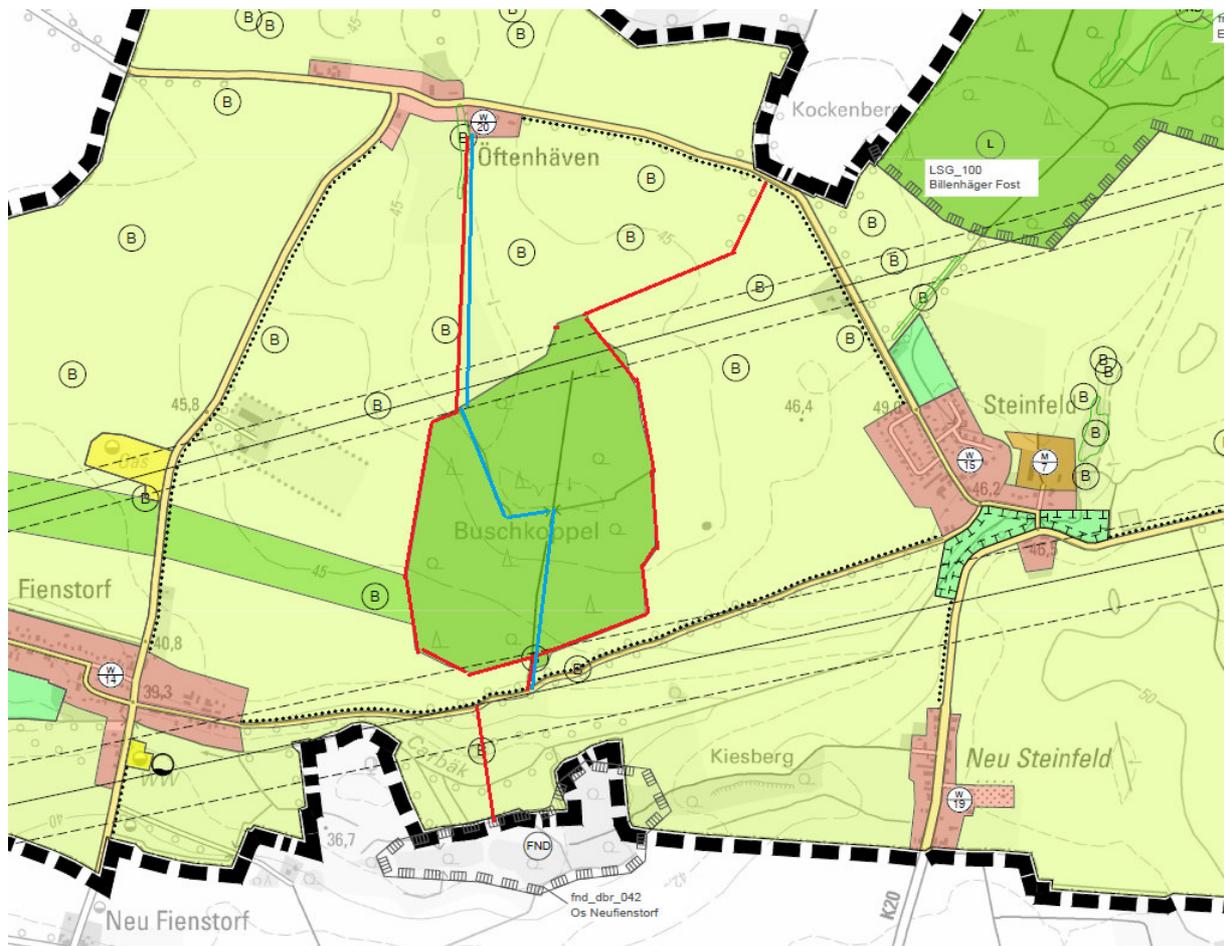
In Steinfeld ist durch höhrensagen bekannt geworden, dass PVA kommen soll.

- aktuell ist es Außenbereichsfläche, soll im FNP festgesetzt werden als Mischgebietsfläche und nicht als Sondergebiet PVA
- PVA kommt nicht, nicht bekannt im Amt und in Gemeinde

Welchen Hintergrund halt Mischgebietsfläche?

- soll städtebaulichen Missstand in Steinfeld von einem Privaten heilen; hier wird weitere Planung (B-Plan) folgen, in welchem dann weitere Prüfungen hinsichtlich Erschließung, Schallschutz etc. erfolgen wird

Vorschläge Verlauf Wanderweg Steinfeld (Buschkoppel):



Vorschlag Ausschuss Ordnung/Umwelt Broderstorf v. 03.06.2022

Vorschlag Herr Nagel Einwohnerversammlung v. 15.06.2022

Einwohnerversammlung Broderstorf 22.06.2022

Familie Meyer, Neuendorf

Es wird vorgeschlagen entlang der Autobahn Wald- und PVA-Flächen festzusetzen.

Herr Kasten, Neu Roggentin:

meine privaten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Neu Roggentin sollen nunmehr als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Dem widerspreche ich als Eigentümer. Alternativ kann die Ausgleichsfläche auf der vorhandenen Wiese in Höhe Neuendorf festgesetzt werden (Frau Voß hat die Fläche auf dem in Papierform vorliegendem Plan markiert). Ich wäre bereit die dort mir gehörenden Flächen an die Gemeinde zu verkaufen.

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 (Posteingang per E-Mail 04.03.2022)	110-506.61-019/FNP/ 4. Änderung	89463	25.04.2022

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

- Öftenhäven
 - 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 Gesamtpotenzial von **229 WE** (W 4, 5,89 ha, 80 WE; W 6, 11,04 ha, 149 WE).
- Ikendorf
 - Im Westen der Straße „Am Hundsbarg“ 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 ortsnahen Versorgungsstruktur.

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 Carbäk“ 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 Siedlungsäsur 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 Bündelungsfunktion 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 vermittels 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

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleit-
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)

4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf

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: 11.02.2022) abgegeben:

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf ersetzt vollumfänglich die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan. Der vorliegende Flächennutzungsplan in seiner 4. Änderung umfasst ebenfalls das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Steinfeld. Zum 01.01.2013 erfolgte eine Fusion mit der damaligen Gemeinde Steinfeld und deren Ortsteilen Fienstorf, Öftenhåven, Rothbeck und Steinfeld. Für die Ortsteile soll erstmals ein Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung 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. Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken:

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, größere Entwicklungen auf dem gesamten Gemeindegebiet im Bereich Wohnen, Gewerbe/Einzelhandel und Gemeinbedarf vorzubereiten. Grundlage einer solchen Entwicklung sollte zunächst eine Betrachtung der bisherigen gemeindlichen Entwicklung, der Bedarfe und einer Ableitung daraus für die konkreten Planziele sein. Dazu gehört eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung und aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2037 unter Berücksichtigung der verschiedenen Altersgruppen. Ebenso sollten Auswertungen zur Wohnbestandsentwicklung und zum künftigen Wohnbe-



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
019-015h-FP00104-E220211

Annemarie Böttcher
Telefon: 03843 755-61131
Telefax: 03843 755-10800
ANNEMARIE.HASE@LKROS.DE

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.10

Datum 05.05.2022

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

darf erfolgen. Daraus sollte dann nachvollziehbar der Bedarf für die nächsten 10-15 Jahre abgeleitet und begründet werden. Auch die Auswirkungen der geplanten Wohnentwicklung auf die soziale Infrastruktur muss mit betrachtet werden.

Die vorliegende F-Plan-Änderung zielt auf einen Planungshorizont für die nächsten 10-15 Jahre ab und geht somit über die derzeitigen Festlegungen des SUR-ER (Fortschreibung Wohnentwicklung), die für die Gemeinde ein Kontingent von 122 WE bis 2025 vorsehen, hinaus. Die nun geplante Wohnentwicklung mit ca. 333 WE erscheint jedoch eher willkürlich und muss wie vorab erläutert nachvollziehbar hergeleitet und begründet werden. Dazu sind auch die Regelungen im LEP (2016) und im RREP (2011) u.a. zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu beachten.

Für die geplanten Wohnbauflächen sollte eine Priorisierung für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf erfolgen, die in der Planzeichnung dargestellt werden kann. Die Umsetzung von Wohnbauflächen sollte dabei aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung vorrangig im Gemeindehauptort erfolgen.

Zu folgenden Wohnbauflächen bestehen Bedenken:

- Erweiterung Öfthenhåven: Eine Verfestigung der vorhandenen einzelnen Siedlungssplitter ist zu vermeiden (Kap. 4.1 (Z6) LEP).
- Erweiterung Neuendorf: Die Erweiterung der Wohnbaufläche W 16 wird kritisch gesehen. Für die Eigenbedarfsentwicklung des Ortsteils sind auch ohne diese Erweiterung ausreichende Möglichkeiten vorhanden.
- Erweiterung Neu Broderstorf: Die Flächenausweisung sollte sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur orientieren. Der Umfang mit ca. 229 WE ist kritisch zu hinterfragen (siehe auch Anmerkungen oben).
- Erweiterung Ikendorf: Die geplante bandartige Entwicklung entlang der Straße (W 9) wird kritisch gesehen. Auch hier ist Kap. 4.1 (Z6) LEP zu beachten.

Die Erweiterung der Gewerbefläche südlich der B 110 ist vor dem Hintergrund der guten verkehrlichen Anbindung und der direkten Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet Roggentin sinnvoll und nachvollziehbar.

2. Verfahrensvermerke

Es wird vorsorglich auf folgende Verpflichtung hingewiesen: „In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von der Bürgermeisterin 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. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigelegten Fachstellungen der Ämter:

- Bauamt (Amt 63)
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde

vom 10.03.2022

- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
 - 652 Sachgebiet Straßenverkehr vom 13.04.2022

- Umweltamt (Amt 66)
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 13.04.2022
 - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 15.03.2022
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 29.03.2022

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungennahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Christian Fink
Amtsleiter

Anlage: Stellungnahmen der Fachämter des Landkreises Rostock

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 01662-22-63304

Auskunft erteilt: Herr du Mont

10.03.2022

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gemäß §§ 1 (3) und 7 (6) Denkmalschutzgesetz M-V

Vorhaben: 019-015h-FP00104-E220211 4. Änderung FP Broderstorf
Hier: Denkmalschutz

Bauort: Pastow,

Lage: Gemarkung Broderstorf, Flur 1, Flurstück 4/22, Gemarkung Ikendorf, Flur 1, Flurstück 205; 348, Gemarkung Neu Broderstorf, Flur 1, Flurstück 111; 154/2, Gemarkung Neuendorf (acar), Flur 1, Flurstück 5/6; 31/2, Gemarkung Pastow, Flur 1, Flurstück 13/26

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 Werktage 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) zur Verfügung.

du Mont
Sachgebiet Untere Denkmalschutzbehörde
SB Denkmalpflege

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

08. März 2022
019-015h-FP00104-E220211

Landkreis Rostock
Kreisordnungsamt
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: 4. Änderung und Berichtigung des F-Planes der
Gemeinde Broderstorf

Bemerkung: Vorentwurf: 11. Februar 2022

Stadt/Gemeinde: Broderstorf

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 vor-
liegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: 12. April 2022

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**

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

*Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde
unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit
einer verkehrsgerechten Erschließung.*

Datum: 13.04.2022

Unterschrift: *i. A. T. Rost*
65.2.12-01-09

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 019-015h-FP00104-E220211
Vorhaben: 4. Änderung und Berichtigung des F-Planes
Vorhabensträger: Gemeinde Broderstorf

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

1. Erweiterung Öfthenhäven
 - a. Bei der Erweiterung der Ortslage Öfthenhäven ist der Artenschutz zu beachten. Insbesondere werden Grünflächen als essentielle Nahrungsflächen für den Weißstorch mit Ausgleich zu begleiten sein.
 - b. Der teilweise Verlust des Schutzstatus des Gehölzbiotopes DBR07471 durch die heranrückende Bebauung sowie die funktionale Beeinträchtigung des Biotopes werden auf der Ebene der Umsetzung der Wohnbebauung zu lösen sein.
2. Mischgebietsfläche nordöstlich von Steinfeld
 - a. Innerhalb bzw. angrenzend der Fläche W15 liegt eine Ausgleichsfläche, die dem B-Plan Nr.1 der ehem. Gemeinde Steinfeld zugeordnet ist. Soweit die Darstellungen des F-Plan es zulassen, wird um nachrichtliche Übernahme gebeten.
 - b. Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden die funktionalen Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope sowie der Ausgleichsmaßnahme zu beachten, ggf. auszugleichen, sein.
3. Grünflächen
 - a. Es wird empfohlen, der nördlichen Grünfläche bei Steinfeld sowie der Grünfläche bei Rothbeck eine Zweckbestimmung zu zuordnen.
 - b. Grundsätzlich werden die Bemühungen der Gemeinde, Ausgleichs- und Grünflächen vorzusehen begrüßt. Insbesondere in geballten Wohnlagen können hier Zäsuren erreicht werden, die auch zur Verbesserung der Wohnumfeldklimas beitragen.
In Bezug auf die Grünfläche südlich von Steinfeld wird zu prüfen sein, ob die Fläche eine Aufwertung im naturschutzrechtlichen Sinne (siehe hierzu Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) zulässt.
4. Schutzfläche südlich Fienstorf

Es wird auf das Geotop (DBR14033, Fienstorfer Os) und dessen Schutz gemäß § 20 Abs.1 NatSchAG M-V hingewiesen. Um die Darstellung und nachrichtliche Übernahme wird gebeten.
5. Erweiterung Ikendorf
 - a. Im Rahmen der Erweiterung W9 wird der Alleenschutz zur Erschließung der Grundstücke zu lösen sein. Soweit die Erschließung über die Gemeindestraße für jedes Grundstück erfolgen soll, wird sich die Allee auflösen bzw. im Erscheinungsbild ändern. Beides wird mit Naturschutzgenehmigungen, Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und Kompensation zu begleiten sein.
 - b. Der Fläche W10 wird abgelehnt. Es handelt sich um eine Grünlandfläche, welche als essentielle Nahrungsfläche für den Weißstorch zu betrachten ist. Weiterhin liegen innerhalb der Fläche zwei Ausgleichsmaßnahmen an Standgewässern, wobei eine Maßnahme ein geschütztes Biotop umfasst. Darüber hinaus liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Aus diesem Grunde wurden die Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle festgelegt und zugelassen. Eine Ausnahme oder Herausnahme der Fläche aus dem LSG wird nicht in Aussicht gestellt.

- c. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Schutzgebeitsgrenze LSG sich anders darstellt, als sie übernommen wurde.
6. Sondergebiet Photovoltaik
Das Sondergebiet Photovoltaik wird abgelehnt. Die Sondergebietsfläche ist deckungsgleich mit der Ausgleichsfläche für die Deponie. Darüber hinaus liegt die Fläche vollständig im LSG sowie frei zu jeglichen Siedlungsanschluss. Weiterhin liegt die Fläche auf einer Anhöhe, sodass die Fernwirkung auf die freiliegende Umgebung prägend wäre. Der angesprochenen Prüfung der Raumverträglichkeit (S.19) bzgl. dieser Fläche kann nicht gefolgt werden.
7. Gewerbefläche G7
 - a. Die Erschließung der Gewerbefläche durch den Alleenbestand der B110 wird abgelehnt.
 - b. Das innerhalb der Fläche gelegene Biotop wird vollständig auszugleichen sein.
8. Grünfläche in Pastow
Diese Festsetzung widerspricht der Festsetzung des B-Planes, insbesondere mit der Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche.
9. Es wird davon ausgegangen, dass ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Betrachtung auf der Ebene des Entwurfsplanung eingehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 019-015h-FP00104-E220211
Vorhaben: 4. Änderung und Berichtigung des F-Planes / Vorentwurf
Vorhabensträger: Gemeinde Broderstorf

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.

Die Gemeinde hat sich nicht ausreichend mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt.

Die Darstellung der Altlastverdachtsflächen in der Planzeichnung ist unvollständig.

Die Gemeinde Broderstorf plant die Umnutzung und damit die Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Böden in erheblichem Umfang für Wohn- und Gewerbeflächen. Eine erforderliche Alternativenprüfung bzw. Wohnbauflächenbilanzierung konnte den vorgelegten Planunterlagen nicht entnommen werden. Es ist zu prüfen, ob die Nachfrage in der geplanten Anzahl und damit die Notwendigkeit zur Überplanung und Nutzungsänderung / Versiegelung von Böden besteht. Ebenfalls fehlt in diesem Vorverfahren der Umweltbericht mit der Darstellung der bodenschutzfachlichen Grundlagen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf hinsichtlich der Änderungsbereiche folgende Anregungen:

1. Im Bereich der **Wohnbaufläche W3** in Pastow befinden sich wertvolle Böden (BWZ 52). Diese Böden gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.
2. Die **Wohnbaufläche W16** in Neuendorf soll auf einer Fläche mit hoher Schutzwürdigkeit etabliert werden. Die Gemeinde sollte die beabsichtigte Nutzung dort überdenken.
3. Gleiches gilt für den Bereich der **Wohnbaufläche W6** in Neu Broderstorf. Auch dort sind Flächen mit hoher Schutzwürdigkeit für eine Wohnnutzung überplant. Die Gemeinde sollte auf die Nutzung dieser Fläche verzichten.
4. Die **Wohnbaufläche W 4** in Neu Broderstorf befindet sich auf wertvollen Böden (teilweise BWZ 52), die vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten sind.
5. Auch die Fläche des **GE 7 in Pastow** betrifft eine Fläche mit hoher Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden. Die Notwendigkeit der Nutzung der Fläche sollte von der Gemeinde überprüft werden.

Die allgemeinen Hinweise sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

gez. Hadler

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 29.03.2022
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-255

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 019-015h-FP00104-E220211
Vorhaben: 4. Änderung und Berichtigung des F-Planes
Vorhabensträger: Gemeinde Broderstorf

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Monika Elgeti

Von: Peter Jantzen <jantzen-peter@t-online.de>
Gesendet: Dienstag, 25. Oktober 2022 15:48
An: Monika Elgeti
Betreff: FNP Weitere Flächen für PV

Hallo Monika,

an der nächsten GV am 2.11. kann ich wahrscheinlich nicht teilnehmen, habe nochmal Zahn-OP Termin.

Ich stelle folgenden Antrag:

Werte Gemeindevertreter,

Viele Grünlandflächen im Gemeindegebiet sind schlecht genutzt. Es fehlt an Alternativen zur Verwertung des Aufwuchses.

Deswegen beantrage ich die Ausweisung von bis zu 30 ha Grünland für die Nutzung mit PV Anlagen im FNP östlich der Ortslage Broderstorf nördlich und südlich der Bahntrasse sowie im Teschendorfer Moor.

Peter Jantzen

MfG
Peter

Google Maps



Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google 200 m