



## B-Plan 14 Broderstorf für das Wohngebiet Broderstorf-Süd Planungsstand und Festlegungen

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 06.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	24.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	02.11.2022	Ö

### **Sachverhalt**

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 14 für das Wohngebiet Broderstorf Süd (ehemalige LPG-Anlage) ist zwischenzeitlich soweit gediehen, als dass nunmehr ein Vorabzug (Entwurf) vorliegt. Zum Plan fanden einige Gespräche mit dem Investor, der Gemeinde, dem Stadtplaner sowie dem Planer Tiefbau statt. Die Ergebnisse der Gespräche wurden in dem vorliegendem Entwurf umgesetzt.

Problematisch war die Bereitstellung von genügend Parkplätzen im neuen Wohngebiet. Aufgrund der avisierten Straßenbreite und dem Wunsch der Gemeinde nach einem einseitigen Gehweg war die Unterbringung von straßenbegleitenden Parkplätzen entlang der Planstraßen leider nicht ohne Weiteres bzw. nur mit erheblichen Einschränkungen möglich. Daher wurde nunmehr ein Parkreihe mit 8 Parkplätzen entlang der Kösterbecker Straße (im Trassenverlauf der Straße der Gemeinde) vorgesehen. Ob die dargestellte Bepflanzung mit Straßenbegleitbäumen möglich ist, wird derzeit geprüft (ggf. Leitungsverläufe etc.).

Der Straßenverlauf der Planstraße A wurde in Richtung Tannenbaumplantage verlängert, hier ist Begegnungsverkehr vorgesehen. Die Planstraße B hingegen ist schmaler und als Einbahnstraße vorgesehen. Der Gehweg ist entlang des äußeren Rings der Planstraßen geplant.

Der Kinderspielplatz des Wohngebiets wurde nunmehr in der südöstlichen Ecke, am Rande des Wohngebiets angeordnet. Im Gespräch war ebenfalls die Anordnung in der nordöstlichen Ecke, südlich der Bahnschienen. Die sich ergebenden Freiflächen durch die Verschiebung des Straßenverlaufs der Planstraße A als auch durch die Verlegung des Kinderspielplatzes sind nunmehr vorgesehen als öffentliche Parkflächen.

Im nördlichen Wohngebiet WA 1 sind Mehrfamilienhäuser mit 4 Vollgeschossen zulässig, wobei das 4. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zugelassen ist. Dies entspricht der Beschlussfassung der Gemeinde vom 05.05.2021 (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss = 4 Vollgeschosse).

Aufgrund des „Platzmangels“ im Plangebiet zur Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum wurde in den textlichen Festsetzungen des B-Plans unter Punkt 7 festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken Bäume anzupflanzen sind (Anpflanzgebot).

Die Gemeinde wird um Prüfung und Zustimmung zum Vorabzug gebeten.

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

Keine.

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.11.2022 dem Vorabzug (Entwurf) zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Broderstorf für das Wohngebiet Broderstorf-Süd in der vorliegenden Form und Ausgestaltung zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gemeinde Broderstorf beteiligt sich am Bauleitplanverfahren mit einem Eigenanteil in Höhe von 10.000,00 € (TH 2, 51100.5625500). Die Kosten im Übrigen trägt der Investor.

### **Anlage/n**

- 2 Flächenbilanz (öffentlich)
- 3 22-10-21 Broderstorf B-Plan Nr.14. Entwurf (öffentlich)
- 4 2022-10-21 Broderstorf B14 Begründung-Entwurf (öffentlich)

**Satzung der Gemeinde Broderstorf  
über den  
Bebauungsplan Nr. 14  
für das Wohngebiet „Ikendorf Nord“**

Stand: 30.09.22

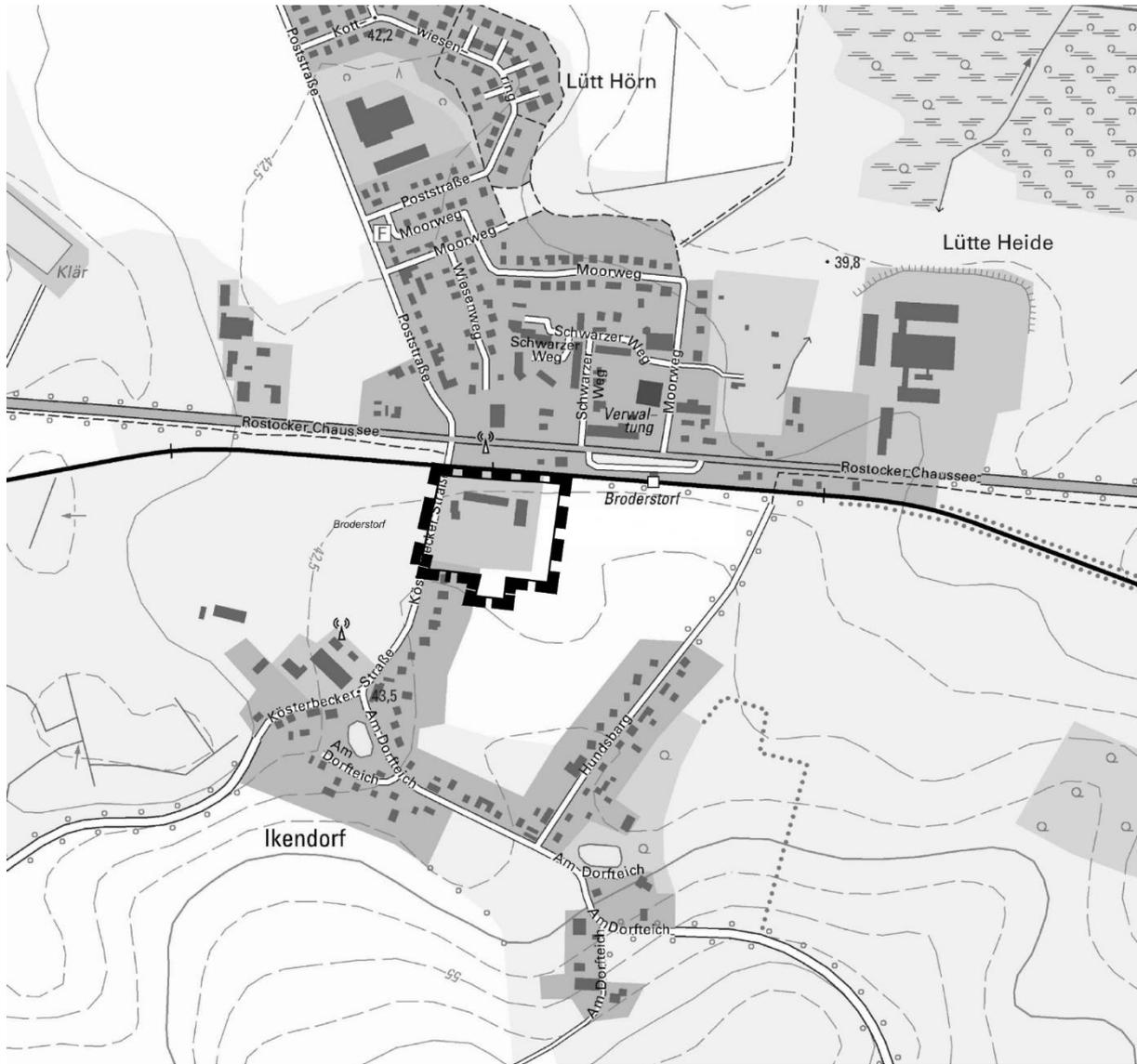
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>18.525 m<sup>2</sup></b>
WA 1	5.177
WA 2	7.276
WA 3	1.317
WA 4	4.755
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3.582 m<sup>2</sup></b>
Kösterbecker Strasse	1.204
Planstraße A	1.180
Planstraße B	1.198
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>580 m<sup>2</sup></b>
Parken Kösterbecker Strasse	217
Parkplatz, öffentlich	309
	54
<b>Grünfläche Spielplatz</b>	<b>386 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>23.073 m<sup>2</sup></b>

*CAD Geltungsbereich*

23.076

+





Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

# **Satzung der Gemeinde Broderstorf über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Wohngebiet „Broderstorf-Süd“**

gelegen zwischen den Ortsteilen Broderstorf und Ikendorf,  
begrenzt im Westen durch die Kösterbecker Straße, im Norden durch die Bahnlinie  
zwischen Rostock und Sanitz, im Osten und Südosten durch landwirtschaftlich  
genutzte Flächen sowie im Südwesten durch die Ortslage Ikendorf

Entwurf

Begründung

Bearbeitungsstand 21.10.2022

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	11
2.5 Flächenbilanz	12
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
3.3 Energieversorgung / Telekommunikation	14
3.4 Abfallentsorgung / Altlasten	14
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>5. Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>17</b>
<b>6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>17</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>17</b>
<b>8. Sonstiges</b>	<b>17</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fridke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@sip-wismar.de www.sip-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat in ihrer Sitzung am 05.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Planungsziel zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war die Errichtung von Einfamilienhäusern und die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung der Bevölkerung von Broderstorf, Neu Broderstorf und Ikendorf. Dieser Beschluss wurde von der Gemeindevertretung am 01.02.2017 nochmals bestätigt.

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen LPG-Standort südlich der Bahnlinie Rostock-Tessin und der Bundesstraße B 110 sowie östlich der Kösterbecker Straße, zwischen den Ortslagen Broderstorf und Ikendorf. Die Verzögerungen im Planverfahren ergaben sich u.a. durch Eigentümerwechsel, verschiedene Vorstellungen über die Entwicklung des Plangebietes sowie die Erstellung von Gutachten, insbesondere eines Altlastengutachtens, welches nun aktuell vorliegt.

Die ursprünglichen Planungsziele entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Vielmehr ist nun die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Norden des Plangebietes und von Einfamilienhäusern im übrigen Geltungsbereich vorgesehen. Mit den Mehrfamilienhäusern kann ein aktueller Bedarf an Mietwohnraum und altersgerechten Wohnungen in Broderstorf bedient werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend Bestandteil der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Ikendorf, allerdings ist er nicht nach § 34 BauGB bebaubar. Die Fläche des Plangebietes ist zu groß und zu wenig geprägt für die geplante Bebauung. Außerdem ist keine Erschließung für die gesamte Grundstückstiefe vorhanden. Darüber hinaus liegen Flächen im Osten und Südosten des Plangebietes außerhalb der Innenbereichssatzung und sind daher aktuell dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde Broderstorf beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren als kombiniertes Verfahren nach § 13a und § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchzuführen.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Broderstorf liegt im Nordosten des Landkreises Rostock. Die Flächen des Gemeindegebietes erstrecken sich auf Flächen nördlich und südlich der Bundesstraße B 110. Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen südlich der Bundesstraße B 110 (Rostocker Chaussee), gelegen zwischen den Ortsteilen Broderstorf und Ikendorf.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die Kösterbecker Straße, im Norden durch die Bahnlinie zwischen Rostock und Sanitz, im Osten und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Südwesten durch die Ortslage Ikendorf. Es umfasst Teile der Flurstücke 253 (teilw., Kösterbecker Straße), 263 und 348 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Ikendorf.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2021)

### 1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Die Gemeinde Broderstorf verfügt seit Dezember 1995 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Es wurden drei Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet ist überwiegend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Der östliche Bereich in einer Breite von etwa 30 m sowie die südlichen Flächen liegen innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen somit von den Zielen des Bebauungsplanes ab. Um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne gesondertes Planverfahren angepasst. Die Flächen werden als Wohnbauflächen (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch

Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Carbak, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüros Lorenz, Rostock, Stand: Mai 2018, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen.

Die Gemeinde Broderstorf beabsichtigt, das Aufstellungsverfahren als kombiniertes Verfahren nach § 13a und § 13b Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchzuführen. Für den Bereich des ehemaligen LPG-Stützpunktes kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB und für die Außenbereichsflächen, die sich direkt anschließen, das Verfahren nach § 13b in Betracht.



Abbildung 2: Planungsrechtliche Gliederung des Plangebietes zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung (Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2020)

Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Planung u.a. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie die Nachverdichtungen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Bereich des ehemaligen LPG-Stützpunktes und von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> in den angrenzenden Außenbereichsflächen planungsrechtlich

vorbereitet. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des gesamten Plangebietes beträgt rund 6.000 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

Das Gemeindegebiet von Broderstorf liegt östlich der Hansestadt Rostock. Die Ortslage Broderstorf befindet sich in etwa 8 km Entfernung zur Altstadt der Hansestadt. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Broderstorf, Fienstorf, Ikendorf, Neu Broderstorf, Neu Pastow, Neu Roggentin, Neuendorf, Öftenhåven, Pastow, Rothbeck, Steinfeld, Teschendorf. In der Gemeinde Broderstorf im Landkreis Rostock leben 3.849 Einwohner (Stand: 30.06.2019).

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Brodersorf sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, und Z 4.1 (6), Vermeidung von Zersiedlung sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Das RREP MM/R ordnet die Gemeinde Broderstorf dem Nahbereich des Oberzentrums Rostock innerhalb des Stadt-Umland-Raums Rostock zu. Die Gemeinde liegt an der Siedlungsachse zwischen Rostock und Tessin. Als Siedlungszäsur werden die Flächen zwischen Neu Pastow und Broderstorf festgelegt.

Das Gemeindegebiet wird von der Bundesstraße B 110 sowie der Bahnstrecke zwischen Rostock und Tessin als Teil des regionales Verkehrsnetzes durchquert.

Das Gemeindegebiet liegt laut RREP MMR innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Das Vorranggebiet für Windenergieanlagen „Broderstorf“ mit der Nummer 2/4 berührt die Gemeindegebiete Broderstorf und Bentwisch.

Das RREP MMR weist die überwiegenden Flächen des Gemeindegebiets als Tourismusentwicklungsraum aus. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden.

Flächen im östlichen sowie südöstlichen Gemeindegebiet sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Wolfsberger Seewiesen“.

Östliche und südöstliche Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb der Schutzzone III für Oberflächenwasser des Trinkwasserschutzgebietes Warnow.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2010 gefasst. Ziel ist die Neubebauung eines ehemaligen LPG-Stützpunktes. Damit sollen überwiegend bereits baulich genutzte, brachgefallene Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit entsprochen. Nur ein sehr geringer Anteil an landwirtschaftlichen Flächen im direkten räumlichen Anschluss werden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Flächennutzung zu optimieren. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die Gemeinde Broderstorf verzichtet daher im Rahmen dieser Bauleitplanung auf eine Alternativenprüfung, der gewählte Standort bietet sich aufgrund der o.g. Sachverhalte für die Entwicklung eines Wohngebietes an.

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt südlich von Broderstorf, südlich der Bahnlinie zwischen Rostock und Tessin und nördlich der Ortslage Ikendorf. Es erstreckt sich östlich der Kösterbecker Straße auf die Flächen des ehemaligen LPG-Stützpunktes. Kleinteilig werden Flächen einer Baumschule einbezogen.



Foto 1: Kösterbecker Straße,  
Blick in Richtung Nord



Foto 2: Gebäudebestand im Norden



Foto 3: Soll, südöstlich des Plangebietes



Foto 4: Blick aus Südosten

Entlang der Kösterbecker Straße führt straßenbegleitend ein Fußweg, der Broderstorf und Ikendorf verbindet. Über diesen Fußweg ist auch der Haltepunkt Broderstorf der Bahn sowie eine Bushaltestelle, nordöstlich des Plangebietes, erreichbar.

Die ehemaligen Gebäude des LPG-Stützpunktes stehen leer und sollen abgerissen werden. Die Freiflächen wurden beräumt. Im Süden werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Im Osten ist ein etwa 30 m breiter Streifen einer Baumschule im Bestand vorhanden.

Das Plangebiet stellt sich mit Geländehöhen von etwa 44,0 m im Norden und 45,50 m im Süden relativ eben dar.

Südöstlich, außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Ackersoll.

## 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen des ehemaligen LPG-Standortes, südlich der Bahnstrecke zwischen Rostock und Sanitz, zwischen den Ortslagen Broderstorf und Ikendorf.

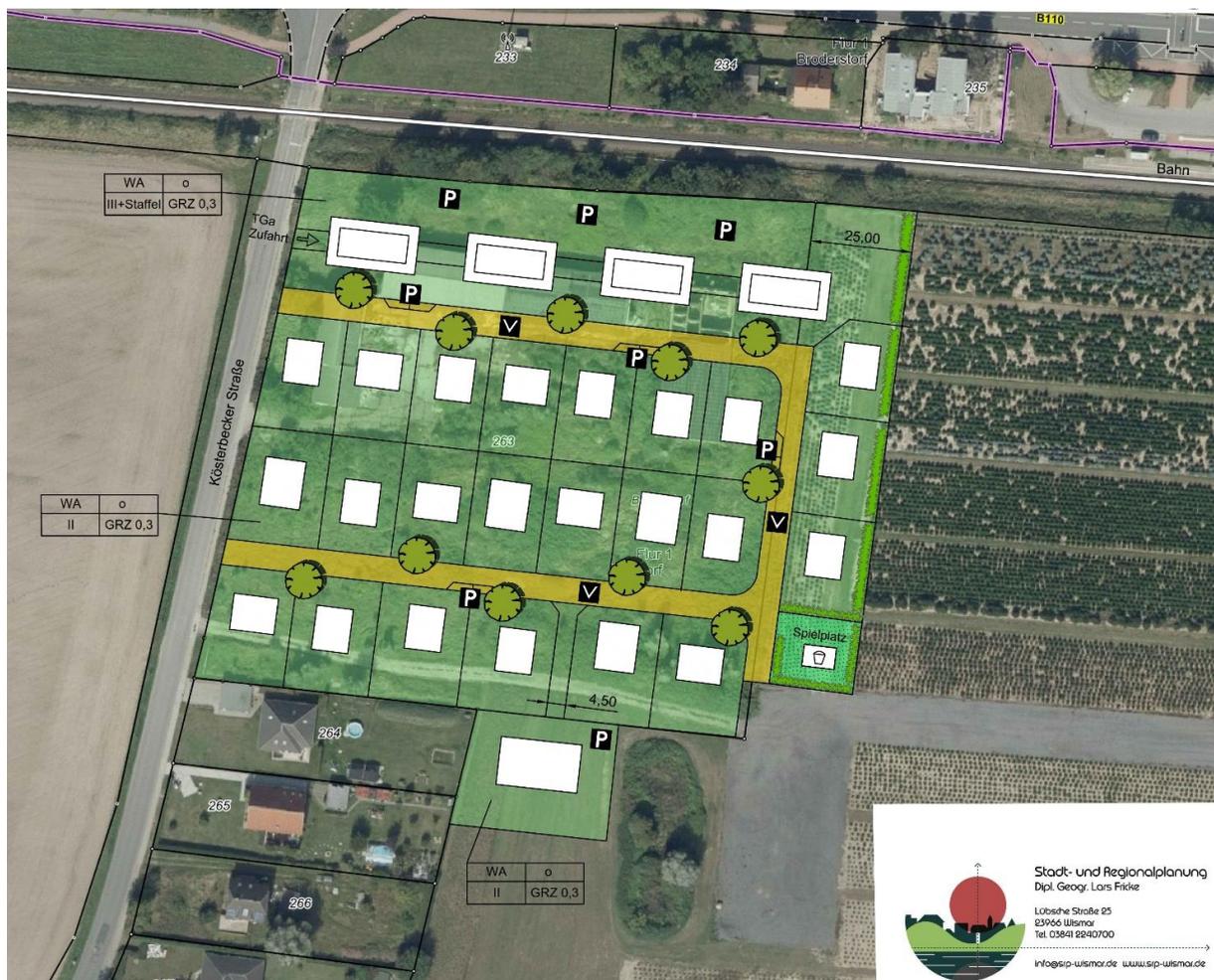


Abbildung 3: Städtebauliches Konzept vom 23.07.2021 (Stadt- und Regionalplanung, Wismar) (Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2020)

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, in dem Wohnangebote zum einen in Mehrfamilienhäusern und zum anderen in Einfamilienhäusern geschaffen werden

sollen. Darüber hinaus ist eine Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Herstellung einer neuen Planstraße mit Anbindungen an die Kösterbecker Straße vorgesehen. Die neuen Wohngrundstücke reihen sich entlang der Planstraße auf. Nur ein Grundstück, ganz im Süden ist über einen privaten Stichweg angeschlossen. Im Südosten ermöglicht die festgesetzte Planstraße die Zufahrt auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Norden ist die Errichtung der Mehrfamilienhäuser beabsichtigt. Mit maximal vier Vollgeschossen, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll, sollen neue Gebäude mit Mietwohnraum geschaffen werden.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser können innerhalb einer Tiefgarage gebietsverträglich untergebracht werden. Darüber hinaus sollen öffentliche Besucherstellplätze südöstlich der Gebäude sowie parallel zur Kösterbecker Straße angeordnet werden.

Für die Einfamilienhäuser, die maximal zweigeschossig errichtet werden sollen, sind auch moderne Haustypen vorstellbar.

Im Südosten wird zur Erhöhung der Freiraumqualität innerhalb einer Grünflächen ein Spielplatzangebot für das Wohngebiet geschaffen.

Auf jedem privaten Baugrundstück wird jeweils mindestens ein Einzelbaum angepflanzt und die Vorgärten sind mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen zu gestalten, um damit einen Beitrag zur attraktiven Gestaltung des Wohngebietes zu leisten.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient damit überwiegend dem Wohnen.

Innerhalb der WA-Gebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In den WA-Gebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13 BauNVO unzulässig sind. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt.

#### Gebiet WA 1

Die Mehrfamilienhäuser sollen im Norden des Plangebietes, im Gebiet WA 1, errichtet werden. Bei der festgesetzten abweichende Bauweise gilt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch abweichend von der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30,0 m zu errichten sind.

Tiefgaragen innerhalb des Gebietes WA 1 sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über die Geländeoberfläche herausragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Gebietes WA 1 mit 0,4 bestimmt. Die Überschreitungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6. Die Grundflächen der Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, sind bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht einzubeziehen, damit beachtet die Gemeinde aufgrund der angestrebten Nutzung den höheren Flächenbedarf.

Im Gebiet WA 1 sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13,50 m und maximal vier Vollgeschossen zulässig. Das vierte Vollgeschoss ist dabei zwingend als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss muss an mindestens zwei Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Damit wird eine Auflockerung der Gebäudekubatur erreicht. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V).

In allen Baugebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass auf den Gebäuden Dachterrassen und dadurch mögliche Störungen entstehen.

Tiefgaragen und Garagengeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 0,80 m über die Geländeoberfläche herausragen. Damit zählen diese gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V nicht als Vollgeschosse.

#### Gebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

Die Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind als Einfamilienhausstandorte vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe wird bei zulässigen zwei Vollgeschossen mit 9,50 m festgesetzt. In den Gebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Planungsziels einer wenig verdichteten Bebauung.

Im Gebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen oder Wohneinheiten in Wohngruppen zulässig. Im Gebiet WA 5 ist die Errichtung eines Wohngebäudes für Menschen mit Behinderungen vorgesehen, daher ist hier eine höhere Anzahl von Wohneinheiten zulässig.

In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Baugrundstücke je Einzelhaus mit einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte von mindestens 400 m<sup>2</sup> auszubilden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Gebietes WA 2 bis WA 5 mit 0,4 bestimmt. Die Überschreitungsmöglichkeiten bestehen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6.

#### Gebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

Für die festgesetzten Höhen, maximal zulässigen Gebäudehöhen, gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes. Dieser Bezugspunkt ist für die künftigen Bauherren aufgrund der zum Zeitpunkt der Objektplanung fortgeschrittenen Erschließungsplanung eindeutig bestimmbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Abstände der Baugrenzen zur Planstraße sowie zur Kösterbecker Straße betragen in der Regel 5,0 m. Im Osten des Gebietes WA 2 sind 3,0 m Abstand zur Planstraße festgesetzt, um eine gute bauliche Anordnung innerhalb der Eckgrundstücke zu erreichen.

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild, da keine optische Einengung durch bauliche Anlagen erfolgt. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung freistehenden Antennenmasten sowie die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dienen der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind bei Dachneigungen über 15° nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Carports sind nur mit Gründächern zulässig. Garagen sind nur mit derselben Dacheindeckung und Dachneigung wie das Hauptgebäude oder als Flachdach mit Gründach zulässig. Damit greift die Gemeinde zum einen das in der Umgebung vorhandene Spektrum bei geeigneten Dächern auf. Zum anderen werden mit Gründächern positive Effekte für das Kleinklima, den Artenschutz erzielt. Insgesamt wird mit diesen Festsetzungen die positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes unterstützt.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes aufliegen oder in diesen integriert sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig, da sich diese technischen Anlagen nicht in das Ortsbild des Wohngebietes einfügen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun, Feldsteinmauer oder Drahtzäune nur in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Planstraßen beträgt 1,20 m.

Abweichend davon sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich der Grundstücke nur mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Zypressengewächse sind generell unzulässig.

Damit nimmt die Gemeinde positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes. Darüber hinaus werden mit der maximalen Höhe von 0,80 m für Einfriedungen im Bereich der Grundstückszufahrt, die ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt von den Grundstücken berücksichtigt.

Der definierte Vorgartenbereich der (Bereich zwischen der Planstraße, die zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze) ist mit Rasen- und/oder Pflanzflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kiesbeeten oder Stein-/ Schotterflächen ist unzulässig. Ziel der Gemeinde ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit positiver Wirkung im öffentlichen Straßenraum zu schaffen. Die Herstellung von befestigten Grundstückszufahrten/-zuwegungen in wasserdurchlässiger Bauweise ist im Vorgartenbereich zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Mit diesen Maßnahmen sollen Grundprinzipien der Gestaltung gewahrt werden und unpassende oder störende Elemente der Freiraumgestaltung unterbunden werden.

Bezüglich der weiteren Material- und/oder Farbwahl für Dächer und Fassaden erlässt die Gemeinde keine engen Vorschriften, um ein möglichst breites Kundenspektrum anzusprechen und auch moderne Bauformen zuzulassen. Demnach sind z.B. auch begrünte Dächer möglich.

Abschließend wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die bestehende Kösterbecker Straße, die auf der Seite des neuen Baugebietes über einen Fußweg verfügt. Die neuen Planstraßen werden über zwei Knotenpunkte an diese angebunden.

Die Baugrundstücke der Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind ausschließlich über die Planstraßen verkehrlich anzubinden. Grundstückszufahrten für diese Gebiete von der Kösterbecker Straße sollen nicht erfolgen, daher sind hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Gebiet WA 5 ist über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt ist, an die Planstraße angebunden.

Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist vorwiegend mit Ziel- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen. Nur in der Vorweihnachtszeit wird der Verkehr zur östlich gelegenen Weihnachtsbaumplantage durch das Plangebiet geführt.

Die geplanten Baugrundstücke reihen sich entlang der neuen Erschließungsstraßen. Die Planstraße A ist mit einer Breite von insgesamt 7,25 m festgesetzt und dient auch der verkehrlichen Erschließung der östlich angrenzenden Flächen. Die Planstraße B mit einer Gesamtbreite von 6,25 m soll künftig als Einbahnstraße gewidmet werden.

Die dargestellten Ausbauprofile der Planstraßen haben empfehlenden Charakter und werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Ausführungsplanung zur Herstellung der Planstraßen wird zur Erteilung der Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock vorgelegt.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Öffentliche Besucherparkplätze sollen parallel zur Kösterbecker Straße und im Südosten der Mehrfamilienhäuser integriert werden.

Mit dem Haltepunkt an der Bahnstrecke zwischen Rostock und Tessin sowie der Bushaltestell, nördlich des Plangebietes, bestehen sehr gute Anbindepunkte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 2,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

<b>Flächennutzung</b>		<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete		18.520
WA 1	5.175 m <sup>2</sup>	
WA 2	7.275 m <sup>2</sup>	
WA 3	1.315 m <sup>2</sup>	
WA 4	3.690 m <sup>2</sup>	
WA 5	1.065 m <sup>2</sup>	
Grünfläche		385
Spielplatz, öffentlich	385 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche		3.585
Planstraße A	1.180 m <sup>2</sup>	
Planstraße B	1.200 m <sup>2</sup>	
Kösterbecker Straße	1.205 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		580
Parken (an Kösterbecker Straße)	215 m <sup>2</sup>	
Parken (im Osten des Gebietes)	365 m <sup>2</sup>	
<b>Plangebiet, gesamt</b>		<b>23.070</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Anlagen vorrangig in der Kösterbecker Straße. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu

ermitteln. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

### **3.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) ist verantwortlich für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Broderstorf. Der Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Nordwasser GmbH.

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitung in der Kösterbecker Straße.

Die Grundsicherung der Löschwasserversorgung erfolgt zum einen über einen Unterflurhydranten, mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde, in der Kösterbecker Straße (zwischen Bahnübergang und Ausfahrt der Planstraße B) und zum anderen über den Löschwasserteich, 200 m südlich des Plangebietes, mit einer bestehenden Löschwasserentnahmestelle. Für die Mehrfamilienhausbebauung ist ggf. ein erweiterter Objektschutz erforderlich.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Der Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) ist verantwortlich für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Broderstorf. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über eine neue Leitung der Nordwasser GmbH, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kösterbecker Straße anbindet, zentral in die Kläranlage abgeleitet.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet untersucht. Im dazu erstellten „Geotechnischen Bericht“ (IB.M Geotechnik IB.M Geotechnik Dipl.-Ing. Dirk Fürböter., Stralsund, 20.02.2011) wird beurteilt, dass die vorhandenen Baugrund- und Wasserverhältnisse (hochanstehender Geschiebepoden und Stauwasser bis nahe der Geländeoberkante) für eine technische Versickerung des Oberflächenwassers/Niederschlagswassers nicht geeignet sind.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist über eine Rückhaltung durch Staukanäle in den Planstraßen in die zentrale Regenentwässerung nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollen unversiegelte Grundstücksflächen und Grünflächen als natürliche Retentionsflächen fungieren. Es ist bei der Ableitung innerhalb des Grundstückes darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Leitungen der Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. An die vorhandenen Anlagen sind die neuen Leitungen zur Versorgung anzubinden. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke sind im Rahmen der Erschließung herzustellen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

### **3.4 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen mit Anbindung an die Straße „Am Wald“ gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den Planstraße bzw. an der Straße „Am Wald“ bereitzustellen. Auch für die von der Planstraße rückwärtig gelegenen Grundstücke gilt, dass die Müllbehälter an der Planstraße bereitzustellen sind.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind gemäß der örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes Broderstorf. Die Fläche wird als Altlastenverdachtsflächen unter der Kennziffer 72-019-005 im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des „Geotechnischen Berichtes“ (IB.M Geotechnik, Stralsund, 20.02.2019) wurden Hinweise auf Schadstoffe vorgefunden. Diesen Hinweisen wurde nachgegangen und vertiefende Untersuchungen veranlasst. Die „Ergebnisse der chemisch-analytischen Untersuchungen von Bodenproben“ (becker-umwelt GmbH & Co. KG, Rostock 10.03.2021) liegen vor. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass überwiegend bei den Parameter Kohlenwasserstoff relevante Erhöhungen auftraten. „Dabei liegt der Kontaminationsschwerpunkt eindeutig im Bereich der alten Tankstelle, [...] Hier ist die Kontaminationstiefe auf maximal 2,50m unter Geländeoberkante (GOK) begrenzt. Die Ausdehnung des Kontaminationsbereiches wird auf ca. 250-300 m<sup>2</sup> geschätzt. Damit beträgt das Volumen des kontaminierten Bereiches ca. 300 m<sup>2</sup> x 2,5m = 750m<sup>3</sup> (ca. 1300 t). [...]

Der kontaminierte Bereich ist vor Baubeginn für das Wohngebiet zu sanieren, d.h. auszukoffern und zu entsorgen. Als Sanierungszielwert wird aufgrund der zukünftigen sensiblen Nutzung als Wohngebiet 300 mg/kg Kohlenwasserstoffe (C<sub>10</sub>-C<sub>22</sub>) empfohlen. Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich der alten Tankstelle ist eine fachtechnische Begleitung erforderlich.“

Darüber hinaus werden Hinweise für die weitere Vorgehensweise gegeben:

„Aufgrund der Tatsache, dass unterschiedliche Belastungen gemäß der Z-Werte vorliegen und aufgrund der Heterogenität des anfallenden Bodenaushubs wird auch hier

empfohlen, während der Zeit der Tiefbaumaßnahmen (Bodenaushub) eine fachtechnische Begleitung durchzuführen, um gegebenenfalls vor Ort noch eine Separierung und Minimierung der Aushubmenge von höher belastetem Material zu gewährleisten.

Des Weiteren wird die Aufhaltung vor Ort auf Haufwerke und anschließende endgültige Beprobung zur Deklaration empfohlen.

Es kann aufgrund der Historie des Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Auffüllmaterial der oberen Bodenschicht partiell noch Gefahrstoffreste gefunden werden könnten.

Bei der Wiederverwendung von anfallendem Bodenaushubmaterial, soweit dieses nicht am Ort wieder verwendet wird, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung ( BBodSchV) zu beachten.

Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Auf- und Einbringen von Bodenaushubmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nicht zulässig ist, wenn das Material die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz überschreitet (d.h. i.d.R. bei Bodenaushub > Z 0 nach LAGA).“

Des Weiteren gab es Untersuchungen des Bodenaushub mit Bauschutt für Haufwerke (becker-umwelt GmbH & Co KG, Rostock, 20.05.2021). Für diese wurden Zuordnungen gemäß Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV) vorgenommen. Dieser Boden ist fachgerecht wiederzuverwenden bzw. zu entsorgen.

Eine entsprechend erforderliche Festsetzung zum Bodenaushub im Bereich der alten Tankstelle sowie Hinweise für die weiteren (Bau-)Maßnahmen werden aufgenommen.

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen, wie Gebäude, Flächenbefestigungen, Zäune u.ä. werden zurückgebaut. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Zur Beurteilung der potentiellen Geräuschemissionen wurde seitens der AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH, Büro für Schallschutz, Rostock eine „Emissions- und Immissionsprognose für Schall“ (Rostock, 09.11.2021) erarbeitet.

In der Zusammenfassung der o.g. gutachterlichen Untersuchung wird dargestellt:

„[...] Das Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes, die durch die maßgeblichen Emittenten hervorgerufen werden. Bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sollen Vorschläge zur Kompensation unterbreitet werden. Die Ermittlung der Geräuschemissionen der maßgebenden Schallemitenten erfolgt auf der Grundlage von Prognosen für die **Emissionsquellenarten Verkehr und Gewerbe**. [...]

Unter der Voraussetzung, dass die der Prognose zugrunde liegenden schalltechnischen Parameter eingehalten werden, kommt die durchgeführte Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Relevant auf den Vorhabenstandort einwirkende Geräuschquellen sind der Verkehr auf der am Vorhabenstandort vorbeiführenden Bundesstraße (Rostocker Chaussee) bzw. auf der parallel zur Bundesstraße verlaufenden Bahntrasse sowie Gewerbe- und Windenergieanlagen im Umfeld des Vorhabenstandortes. Dabei kann festgestellt werden, dass die weitaus höheren Geräuschimmissionen von den umliegenden bzw. angrenzenden Verkehrsanlagen ausgehen.

Für die **Beurteilungspegel** der **durch den Verkehr** auf der naheliegenden Bahntrasse sowie auf öffentlichen Straßen verursachten Geräusche werden im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 56 dB(A) und 67 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht Werte zwischen 48 dB(A) und 59 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als allgemeines Wohngebiet werden sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Die in einer Ausbreitungsrechnung ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 liegen tags bei maximal 12 dB sowie nachts bei maximal 14 dB.

Für die **Beurteilungspegel** der **durch** die im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes befindlichen **gewerblichen Anlagen** verursachten Geräusche werden im Untersuchungsgebiet im Beurteilungszeitraum Tag Werte zwischen 43 dB(A) und 46 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht Werte zwischen 33 dB(A) und 40 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 gemäß der derzeit geplanten baurechtlichen Einstufung als allgemeines Wohngebiet werden sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Damit werden auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Die durch die Verarbeitungs- und Transportprozesse bestimmen Spitzenpegel der Gesamtbelastung sämtlicher auf die Immissionsorte einwirkender gewerblicher Anlagen im Normalbetrieb liegen an allen maßgeblichen Immissionsorten unter den maximal zulässigen Spitzenpegeln gemäß der TA Lärm.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchung werden **Lärminderungsmaßnahmen für Verkehrsräuschimmissionen** diskutiert. Diesbezüglich werden entsprechende textliche Festsetzungen vorgeschlagen, die zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes im Bebauungsplan aufgenommen werden können. Die maßgebenden Geräusche werden durch den Fahrzeugverkehr auf der naheliegenden Bahntrasse sowie auf den umliegenden Straßen bestimmt.

Schalltechnisch sinnvolle und gleichzeitig stadtbaulich akzeptable aktive Maßnahmen zum Schutz vor Lärm, wie z.B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls, sind am Vorhabenstandort nicht umsetzbar. Durch die Errichtung

einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $h = 3,00$  m können die Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum Tag um etwa 1 dB(A) und im Beurteilungszeitraum Nacht um 1 dB(A) bis maximal 3 dB(A) reduziert werden. Allerdings kann durch die untersuchte Lärmschutzwand eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht vermieden werden.

Ein Erdwall nahe der Bahntrasse mit einer mittelhohen bis hohen Bepflanzung führt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets zumindest zu einer optische Abschirmung mit einer dadurch hervorgerufenen positiven psychologischen Wirkung auf die Betroffenen.

Im Rahmen des B-Planes und auch der nachgelagerten Baugenehmigungen sollte auf die besondere Geräuschsituation am Vorhabenstandort nachvollziehbar aufmerksam gemacht werden. Es wird empfohlen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Lärmpegelbereiche darzustellen. [...]"

Empfehlungen der gutachterlichen Untersuchung wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind bodenordnende Maßnahmen, d.h. die Neuauftellung der Flurstücke entsprechend der Neubebauung erforderlich.

## **6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Grundstücke des Plangebietes, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, befinden sich vollständig im privaten Eigentum. Bei der Kösterbecker Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße.

Die Kosten zur Aufstellung und Realisierung der Planung werden anteilig seitens der privaten Grundstückseigentümer getragen. Die Sicherung der Kostenübernahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag zwischen den privaten Eigentümern und der Gemeinde Broderstorf.

## **7. Umweltbelange**

- wird bis zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung ergänzt -

## **8. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Planung keine Bau- und Kunstdenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Technikstützpunktes Broderstorf. Die Fläche wird als Altlastenverdachtsflächen unter der Kennziffer 72-019-005 im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt.

Ein Sanierungsbereich für belasteten Boden im Bereich der alten Tankstelle ist aufgrund gutachterlicher Untersuchungen im Plan festgesetzt (vgl. auch Punkt 8. im Teil B - Text). Darüber hinaus kann aufgrund der Historie des Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Auffüllmaterial der oberen Bodenschicht partiell noch Gefahrstoffreste gefunden werden könnten.

Bei der Wiederverwendung von anfallendem Bodenaushubmaterial, soweit dieses nicht am Ort wieder verwendet wird, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung ( BBodSchV) zu beachten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass das Auf- und Einbringen von Bodenaushubmaterial auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nicht zulässig ist, wenn das Material die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz überschreitet (d.h. i.d.R. bei Bodenaushub > Z 0 nach LAGA).

Während der Zeit der Tiefbaumaßnahmen (Bodenaushub) ist eine fachtechnische Begleitung durchzuführen, um gegebenenfalls vor Ort noch eine Separierung und Minimierung der Aushubmenge von ggf. höher belastetem Material zu gewährleisten.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Broderstorf, den .....

Die Bürgermeisterin