

4. Änderung Flächennutzungsplan Broderstorf - Vorstellung Entwurf

<i>Organisationseinheit:</i> BEL/SG Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Marie Farclas	<i>Datum</i> 06.04.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	17.04.2023	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	03.05.2023	Ö

Sachverhalt

1. Entwurf Flächennutzungsplan zur Abstimmung

Im vergangenen Jahr 2022 wurde der vom Planungsbüro erarbeitete Vorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt. Es wurden Einwohnerversammlungen durchgeführt, sowie eine allgemeine Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung durchgeführt. Es sind zahlreiche Stellungnahme zum Vorentwurf eingegangen.

Die Inhalte aller Stellungnahmen und auch die Ergebnisse der Einwohnerversammlungen wurden vom Planungsbüro abgewägt und ein entsprechender Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf liegt heute zur Abstimmung vor. Kernaugenmerk liegt auf der Ausweisung der Wohnbauflächen. Die Gemeinde hatte sich ursprünglich für eine recht umfangreiche Ausweisung und Erweiterung im gesamten Gemeindegebiet entschieden. Hier mussten, nicht zuletzt aufgrund von Hinweisen der Raumordnung und des Landkreises, Anpassungen erfolgen. In diesem Zuge wurde vom Planungsbüro ebenfalls eine Bevölkerungsentwicklung mit Ermittlung des Wohnbedarfs zur Begutachtung der Innenentwicklungspotentiale erarbeitet und bei der Anpassung des Entwurfs zugrunde gelegt.

Der Entwurf liegt zur Abstimmung vor. Anpassungen können erfolgen.

Update aus dem Bauausschuss v. 17.04.2023:

Folgende Änderungen wurden aufgrund der Abstimmungen im Bauausschuss am 17.04.23 vorgenommen:

1. Ergänzung Friedhof Neu Steinfeld
2. Südliche Erweiterung Wohngebiet Ikendorf im Landschaftsschutzgebiet entfällt (Flurstück 327 der Flur 1 Ikendorf)
3. Othenhäven: Siedlungszusammenschluss der Einzelhöfe, ausgenommen der westliche Siedlungssplitter
4. Das Entwicklungspotential östlich Broderstorf an der B110 entfällt, da die Fläche bereits bebaut ist (Flurstück 252, 251/2, Flur 1 Broderstorf)

Die vom Planungsbüro angepassten Unterlagen befinden sich anliegend.

2. Eingabe zur Entwicklung eines Dorfzentrums zur Diskussion und ggf. Entscheidung

Aus den Reihen der Gemeindevertretung wurde dem Fachamt ein Konzept zur Errichtung eines Dorfzentrums am Standort Poststraße vorgelegt. Wie dem Konzept zu entnehmen ist kann dieses Dorfzentrum neben einer neuen Feuerwehr und einem Lebensmitteldiscounter auch verschiedene Wohnangebote, Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen als auch Flächen für Kleingewerbe ausweisen.

Das Konzept wird zur Diskussion gestellt.

Hinweise des Fachamtes:

Das Konzept geht bei der Flächenentwicklung von einer festgesetzten Mischgebietsfläche aus. Tatsächlich gestaltet sich die Aufteilung der Flächen an der Poststraße aber in Wohnbauflächen, Sondergebietsfläche und Fläche für den Gemeinbedarf. Diese Festlegung wurde bereits bei Erarbeitung des Vorentwurfs im Jahr 2021 und in Absprache mit dem Interessenten des Lebensmitteldiscounters getroffen. Vor diesem Hintergrund würde sich die Ausgestaltung des vorgelegten Konzepts als schwierig erweisen. Anpassungen wären hier aber sicherlich möglich.

Sofern eine Befürwortung des Konzepts erfolgt bittet das Fachamt den Bauausschuss um entsprechende Formulierung eines zusätzlichen Beschlussvorschlages für die GV.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 03.05.2023 den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplan **in der vorliegenden Fassung / mit nachfolgenden Anpassungen** (*bitte wählen und beschreiben!*):

Bemerkung: Auf Grund des § 24 Kommunalverfassung M-V haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses. Auf die Vorlage, welche allen Gremiumsmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigelegt.»

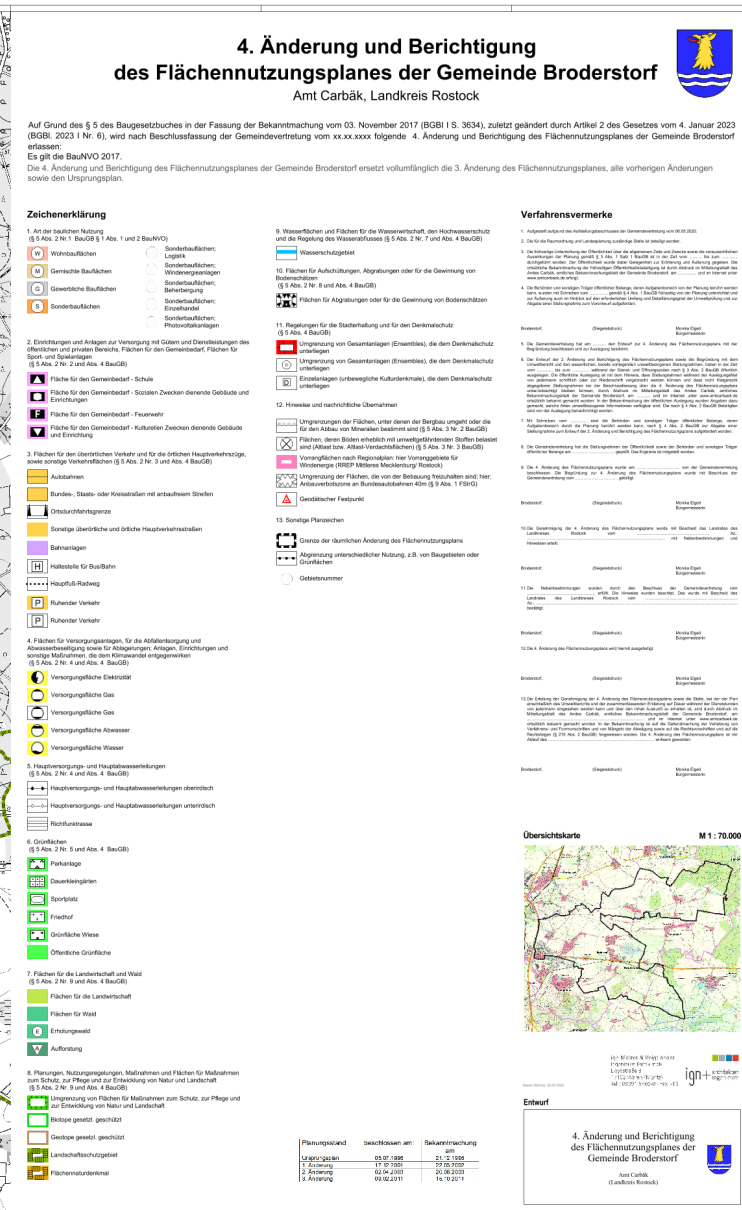
Finanzielle Auswirkungen

Für die 4. Änderung des F-Plans Broderstorf stehen im TH 2 auf dem Produktkonto 51100.5625500 finanzielle Mittel in Höhe von 120.000,00 € zur Verfügung, die aus dem 2022 übertragen werden können.

Anlage/n

- 1 FNP Broderstorf (öffentlich)
- 2 20230418 FNP Broderstorf überarbeitet (öffentlich)
- 3 Anlage 1 zum FNP Broderstorf Innenbereichspotentialanalyse (öffentlich)

- 4 Anlage 1 zum FNP Broderstorf Innenbereichspotentialanalyse
überarbeitet (öffentlich)
- 5 Erklärung zur Herausnahme Wohnbaufläche in Ikendorf (öffentlich)
- 6 Abwägung frühzeitige RO und LK (öffentlich)
- 7 Abwägung frühzeitige Öffentlichkeit (öffentlich)
- 8 Konzept Dorfentwicklung (öffentlich)



Gemeinde Broderstorf
Amt Carbäk
Landkreis Rostock

**INNENBEREICHSPOTENZIALANALYSE
UND WOHNRAUMBEDARFSERMITTLUNG**



**Anlage 1
zur
4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 30.03.2023

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Zielsetzung.....	3
3. Methodik	3
4. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Broderstorf	4
5. Analyse der Innenbereichspotenziale und Darstellung neuer Flächenausweisung	8
6. Grundsätze der Siedlungsentwicklung Mobilität und Klimaangepasstes Wohnen.....	23
7. Fazit	25

1. Einleitung

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf ist es erforderlich einen Überblick zu geben, welche Wohnflächenkapazitäten im Gemeindegebiet bestehen und in welchen Zusammenhang die Neuausweisungen von Wohnraumflächen mit der baulichen und demografischen Entwicklung der Gemeinde stehen.

2. Zielsetzung

Der Grundsatz der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung besteht im sparsamen Umgang mit der Fläche und dem damit verbundenen Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme. Um diesen Grundsatz Rechnung zu tragen, ist eine Auseinandersetzung mit den landes- und raumordnerischen Belangen erforderlich.

Grundsätze der Wohnbauflächenausweisung:

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.

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.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

3. Methodik

In einem ersten Schritt wird der bestehende und zukünftige Wohnraumbedarf ermittelt und begründet. 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 Bevölkerungsprognosen (z. B. Stadt-Umland-Raum Rostock 2030) finden dabei ihre Berücksichtigung insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsaufwand.

Mit der vorliegenden Anlage zum Flächennutzungsplan prüft die Gemeinde Broderstorf weiterhin die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, wie Brachlandflächen, leerstehende Bausubstanz oder Nachverdichtungsflächen. Potenzialflächen werden in jeder Ortslage separat ermittelt und bewertet.

Berücksichtigt werden Freiflächen, die innerhalb von Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen liegen und eine Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, sowie Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, aber auch Potenzialflächen die durch Satzungen und Bebauungspläne Baurecht erhalten können, da sie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt wurden.

Zur Übersicht wurde für jeden Ortsteil eine Karte erstellt auf Grundlage eines Luftbildes © 2022 Microsoft Corporation. Die Potenzialflächen werden blau kariert dargestellt und im Textteil näher erläutert und mit einer angenommenen Wohneinheitkapazität belegt. Planungsrechtlich festgesetzte Grünflächen wurden grün schraffiert, sie werden nicht als Potenzialflächen herangezogen. Rot schraffiert sind die Flächen, die durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesen werden sollen. Auch diese Flächen werden bewertet und mit einem Wohneinheitkontingent belegt.

Die Gesamtverteilung der Siedlungspotentiale wird zudem im Hinblick auf Mobilität und klimaangepassten Wohnen näher begründet. Im Fazit wird ein Rückschluss zu den landes- und raumordnerischen Grundsätzen gezogen und die Flächenpotenziale bewertet und ins Verhältnis gesetzt.

4. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Broderstorf

Der Landkreis Rostock und das Amt für Raumordnung und Landesplanung haben in Ihren Stellungnahmen um eine ausführliche Begründung für die geplanten Wohnraumflächen gebeten.

Der Landkreis bittet zusätzlich um eine Darstellung der Bevölkerung und deren Entwicklung bis 2037. Außerdem soll für die kommenden 10-15 Jahre der Wohnbestand, sowie der zukünftige Wohnbedarf ausgewertet werden. In der Analyse sind außerdem die Auswirkungen auf die Infrastruktur zu beachten.

Das Amt für Raumordnung erläutert in seiner Stellungnahme die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Zudem wird erklärt, dass die Gemeinde nur Wohnraum im kommunalen Eigenbedarf planen darf und dass laut Fortsetzung des Stadt-Umland-Raum Konzeptes der Gemeinde Broderstorf 122 Wohneinheiten zustehen.

Die Gemeinde Broderstorf hat gegenwärtig 3.861 Einwohner. Im Vergleich dazu leben 209.191 Menschen in Rostock und 45.756 Personen im restlichen Stadt-Umland-Raum Rostock.

Im Mikrozensus von 2019 ist erkennbar, dass die Eigentümerquote in Mecklenburg-Vorpommern zwischen 1998 und 2018 angestiegen ist (von 32,2 % auf 41,1 %). Es liegt somit eine Zunahme von 10% in 20 Jahren vor, dies ist nur in Sachsen-Anhalt auf einem ähnlichen Niveau.

Die Zuzüge nach Mecklenburg-Vorpommern nehmen seit 2017 stetig zu, vor allem auch in den Umlandgemeinden von Rostock. Lag die Zahl der Zuzüge 2017 noch bei 2.929, sind es fünf Jahre später schon 15.124 Personen, die in den Landkreis Rostock gezogen sind.

In der Bevölkerungsprognose bis 2030 vom Stadt-Umland-Raum Konzept (S-U-R) wird von einem wachsenden Wanderungssaldo mit abnehmender Tendenz ausgegangen. Ab 2030 liegt ein ausgeglichenes Wanderungssaldo vor, da Geburten und Sterbefälle dann ein ausgewogenes Niveau halten. Bis 2030 wird dadurch mit einem Rückgang der Haushaltsgröße von 0,3 ausgegangen.

Dennoch gibt es laut S-U-R für die Zukunft zwei mögliche Szenarien. Einmal wird eine Prognose mit Wanderung und einmal ohne Wanderung aufgestellt und bei beiden Überlegungen ist mit einem Anstieg bei der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Im S-U-R ist vor allem auch erkennbar, dass der höchste Wanderungssaldo bei den 30-50-jährigen mit Kindern liegt.

Zusätzlich kann man durch die 5.Bevölkerungsanalyse vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern ein Bevölkerungswachstum in Mecklenburg-Vorpommern erkennen. Im Jahr 2019 lag der Wanderungssaldo bei 8.000, 2022 lag der Saldo schon bei 13.000, somit kam es in den letzten 3 Jahren zu einem Zuwachs von 5.000.

Argumente für die Zunahme liegen in der Attraktivität des Standortes, dem Zurückzug von Einheimischen, die für Ihre Ausbildung/Studium und Berufsstart ihren Heimatort verlassen haben, der Aufnahme von Geflüchteten, sowie durch den Zuzug von ortsfremden Personen. Die Etablierung von Homeoffice in vielen Betrieben, ermöglicht es vielen Mitarbeitern in die ländlichen Gebiete zu ziehen, ohne ihre Anstellung aufzugeben oder weite Pendelstrecken zurückzulegen.

Gerade in Rostock und den umliegenden Gemeinden ist seit vielen Jahren die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gestiegen. Es geht dabei sowohl um Grundstücke für Eigenheime aber auch um Mietwohnungen und barrierefreien Wohnraum.

Seit 2017 ist erkennbar, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Rostock und Umland sehr angespannt ist und es keine strukturellen Leerstände gibt. Es ist kein Raum für die Versorgung der Bevölkerung und der Rückkehrer vorhanden.

Die Hansestadt Rostock ist eine große und beliebte Universitätsstadt im Norden Deutschlands. Viele junge Menschen ziehen für ihr Studium in die Stadt und ein großer Teil bleibt auch nach dem Abschluss an der Universität vor Ort. Sie gründen Familien und dadurch entsteht ein neuer Bedarf an größeren Mietwohnungen, sowie auch nach stadtnahen Baugrundstücken. Die sogenannte Stadtflucht resultiert aus den immer höher steigenden Mieten im Verhältnis zu den gleichbleibenden Löhnen. Gleichzeitig wird bei den Generationen ab 1985 der Wunsch nach mehr Ruhe und Übersichtlichkeit größer.

Gerade die geburtenstarken Jahrgänge bis Anfang der 90er befinden sich jetzt in dem Alter, in dem viele eine Familie gründen. Das Durchschnittsalter der Mütter bei der ersten Geburt lag 2019 bei 31,5 Jahren. Diese Frauen kommen aus den Kohorten 1990/ 1991.

Die neugegründeten Familien sind für den Standort Rostock und den dazugehörigen Umlandgemeinden einer großer Mehrgewinn. Zum einen arbeiten die meisten vor Ort und zum anderen beeinflussen sie die örtliche Wirtschaft und das städtische, wie auch ländliche Leben positiv. Vor allem die vorhandene Kombination, aus Wohnen im ruhigen ländlichen Raum und arbeiten, wie auch Erleben der nahen Stadt wird bei vielen besonders hervorgehoben.

So geht aus dem Schreiben der Wohnungsbaunachfrage des Stadt-Umland-Raumes hervor, das 2015 über 60% der Pendler aus Broderstorf nach Rostock gependelt sind.

Die Gemeinde Broderstorf hat in den letzten Jahren zusammen mit der Gemeinde Kritzmow den größten Bevölkerungszuwachs erlebt. Zusätzlich haben die beiden Gemeinden zusammen mit der Gemeinde Roggentin sich im Bereich neue Wohneinheiten am stärksten entwickelt. Wobei es sich bei dem Wohnraum meistens um Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser (EFH/DH) handelt. In Broderstorf stehen im Jahr 2017 mit 1987 die meisten Einfamilienhäuser im Rostocker Umland. Für die Zukunft sagt die Prognose des S-U-R eine Nachfrage von 70% nach Baugrund für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser voraus. Die restlichen 30% sind nachgefragter Geschosswohnungsbau.

Generell muss festgehalten werden, dass die gesamte Bevölkerung immer älter wird, da immer weniger Kinder geboren werden. Somit bedarf es in der Zukunft nicht nur Wohnraum für Familien, sondern auch barrierefreie bezahlbare Wohnungen für die Bevölkerung + 65 Jahre.

In der Fortschreibung des S-U-R im Jahr 2018 wird ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von 700 möglichen Wohneinheiten (WE) festgelegt. Zusätzlich gibt es noch ein Entwicklungskonzept „Privilegierung“, darin werden einige Gemeinden hervorgehoben, in denen noch mal zusätzliche 400 WE entwickelt werden können. Zu den privilegierten Gemeinden gehört auch Broderstorf.

Außerdem wurde zusätzlich festgelegt, dass die Zahlen auch überschritten werden dürfen. Dies bedarf einer ausführlichen Begründung und muss im jeweiligen Einzelfall mit der betroffenen Kommune, der Hansestadt Rostock sowie dem Landkreis Rostock abgestimmt werden. Es soll sich dabei an maximal 200 WE im Zeitraum von 2017 bis 2025 orientiert werden.

Fast alle vorhandenen Erhebungen, Analysen und Statistiken wurden vor der Corona-Pandemie erhoben. Dadurch wird ein wichtiger und großer Umschwung in der Gesellschaft aktuell nicht wissenschaftlich erfasst. Dennoch lässt sich festhalten, dass durch die Pandemie und die einhergehende Quarantäne die Nachfrage nach ländlichem Wohnraum gestiegen ist. Vor allem Familien waren froh, wenn Sie ein Eigenheim zur Verfügung hatten oder begaben sich auf die Suche danach. Ein großer Vorteil durch die Pandemie ist bei vielen die Möglichkeit des Homeoffice, somit muss man nicht immer dort wohnen, wo die Arbeitsstätte ist.

Im Raumentwicklungsprogramm (Dezember 2019) der Region Rostock wird von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Sowohl Rostock wie auch die Umlandgemeinden bekommen einen Zuwachs an Einwohnern. Dem gegenüber steht derzeit weder kurz- noch mittelfristig ausreichendes Wohnpotenzial zur Verfügung. Deshalb ist die 3% Zuwachsbeschränkung aufgehoben und es soll ein neues Wohnbauentwicklungskonzept definiert werden. Dabei geht es vor allem darum, dass der Bedarf jährlich evaluiert wird, um immer entsprechend der aktuellen Entwicklung planen zu können.

Ursprünglich wurde im S-U-R festgehalten, dass in Rostock bis 2015 insgesamt 2.900 und im Umland 400 neue Wohneinheiten benötigt werden. Tatsächlich wurden 2015 in Rostock 3.085 und im Umland 1.200 neue Wohnsegmente benötigt. Das sind in Rostock 2,4 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und im Umland sogar 6,1 Wohneinheiten. Beides liegt damit deutlich über dem erwarteten Zuwachs von bis zu 1,5 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner.

Nach der Prognose vom Dezember 2018 aus der Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Konzeptes werden bis 2035 1800 bis 4000 neue Wohneinheiten in Rostock und Umland benötigt.

Wenn in den nächsten Jahren in Rostock neuer Wohnraum und neuer Baugrund für Einfamilienhäuser entsteht, wie in der Stellungnahme vom Amt für Raumordnung vermutet, werden diese Wohneinheiten allerdings für die wachsende Bevölkerung in Rostock benötigt.

Laut der Fortschreibung des S-U-R wächst die Bevölkerung von Rostock von 2015 mit 206.033 Einwohner auf 230.912 Einwohner im Jahr 2035. Damit benötigt die Stadt für die eigene wachsende Bevölkerung allein schon 27.000 neue Wohnsegmente. In den umliegenden Gemeinden ist eine ähnliche Entwicklung prognostiziert. Waren es im Jahr 2015 noch 43.376 Einwohner, werden es 2035 dann 46.600 Einwohner sein.

Durch die wachsende Bevölkerung und Nachfrage nach stadtnahen Grundstücken, werden die geplanten Wohneinheiten aus dem Flächennutzungsplan dringend benötigt. Schon im S-U-R wird von einem gesamten Neubaubedarf bis 2030 von 2760 Grundstücken ausgegangen. Allerdings gab es im Februar 2017 insgesamt nur noch 26 freie und nicht verplante Grundstücke. Es fehlen also bereits zu diesem Zeitpunkt schon 2680 neue Baugrundstücke.

Somit wird sowohl aus der Stadt-Umland-Raum Wohnbaunachfrage von 2017 als auch durch das Raumentwicklungskonzept und die Fortschreibung des S-U-R deutlich, dass der vorhandene Wohnraum nicht für die zukünftige Nachfrage ausreicht. Die Bevölkerung rund um Rostock wird weiterwachsen und dadurch entsteht nicht nur eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnsegmenten, sondern es gibt dadurch neue Anforderungen an die Infrastruktur. Die betrifft sowohl Bildungs- und Betreuungsstätten für Kinder wie auch die Versorgung der Einwohner. Die Gemeinde Broderstorf ist sich dieser Bedürfnisse bewusst und plant somit weitere Entwicklungen in der Infrastruktur im Flächennutzungsplan ein.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist verständlich und muss auch beachtet werden. Da aber der vorhandene Wohnraum bei knapp 1% liegt, müssen die Gemeinden darauf reagieren. Denn damit kann nicht mal die Versorgung der vor Ort lebenden Arbeiter und Arbeiterinnen erfolgen. Es werden sowohl Wohneinheiten für Einfamilien- und Doppelhäuser wie auch Geschosswohnhäuser mit bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum für Familien und Senioren benötigt. Denn es muss zum einen das Phänomen Stadtflucht, welches seit 2014 immer mehr zunimmt, beachtet werden, wie auch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung.

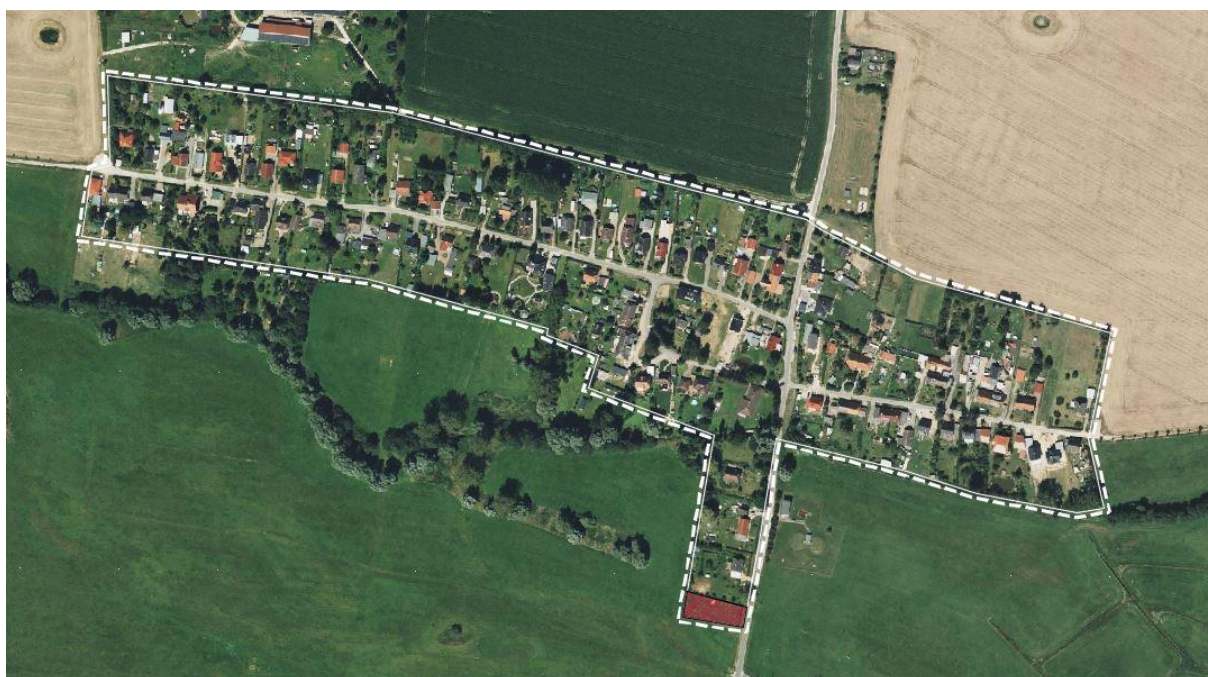
5. Analyse der Innenbereichspotenziale und Darstellung neuer Flächenausweisung

Ortsteil Fienstorf - Wohnbaufläche W 14

Fienstorf ist bereits vollständig entwickelt im Sinne eines klassischen Straßendorfes, die Bebauung gliedert sich beidseits der Erschließungsstraßen, teilweise mit langen und schmalen Grundstücksgrößen. Eine Bebauung in 2. Reihe entspricht nicht dem Ortscharakter und wird deshalb auch nicht als Entwicklungspotenzial gesehen. Leerstände und Brachen gibt es in der Ortslage Fienstorf nicht.

Fienstorf verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2. Das nördliche Einzelgehöft stellt einen Siedlungssplitter da. Im Bebauungsplan ist der Bestand gesichert. Die Grünfläche dazwischen ist als Sportplatz festgesetzt und keine Potenzialfläche für eine Innenentwicklung.

Im Süden liegt eine unbebaute Grünfläche, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sowie außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Dennoch wird diese schmale 18 m breite Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus entspricht dem Ortscharakter. Die Fläche eignet sich grundsätzlich als einzige Potenzialfläche im Sinne des Eigenbedarfs in Fienstorf.



Ortsteil Fienstorf - Wohnbaufläche W 14 – 1 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Steinfeld – Wohnbaufläche W 15 und M 7

Der Ortsteil Steinfeld verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteils Steinfeld sowie über einen Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet Steinfeld in seiner 1. Änderung. Der nördliche Bereich der Ortslage zeigt ein verdichtetes modernes Wohngebiet mit kleinen Grundstücken, einer Ringerschließung sowie Stichstraßen. Umgrenzend sind Maßnahmenflächen festgesetzt. Das Gebiet ist voll entwickelt und weist keine freien Baufelder auf.

Im Bereich der Innenbereichssatzung sind die Grundstücke größer mit wahrnehmbaren privaten Grünflächen und Nebengebäuden. Teilweise hat sich hier Gewerbe angesiedelt. Die einzigen größeren Freiflächen sind im Bereich des Mischgebietes M 7 zu finden, diese

Freifläche bietet sich jedoch als gewerbliche Erweiterungsfläche an. Der Siedlungssplitter im Süden Steinfelds wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt im Sinne der Bestandssicherung/Übernahme. Es erfolgt im FNP keine weitere Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Steinfeld. Das Gebiet gilt als entwickelt. Durch die umgebenen Grünflächen und teilweise integrierten Maßnahmenflächen ist das Erweiterungspotenzial des Ortsteils beschränkt.



Ortsteil Steinfeld - Wohnbaufläche W 15 und gemischte Baufläche M 7

Neu Steinfeld – Wohnbaufläche W 19

Neu Steinfeld ist ein dörflich geprägter kleiner Ortsteil. Es gibt keine strengen straßenbegleitenden Gebäudestrukturen. Die Grundstücke sind mit zahlreichen Nebengebäuden verdichtet, weisen jedoch teilweise auch größere private Grünflächen auf. Teilweise gibt es Wohngebäude in zweiter Reihe. Potenziale im Bereich der Innenentwicklung ergeben im Bereich der größeren privaten Grünflächen, da diese jedoch privat sind und den angrenzenden Grundstücken als Garten und Hof zugeordnet sind, stehen diese Wohnentwicklungspotenziale der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Karte zeigt eine zentrale Grünfläche die ein Entwicklungspotenzial gemäß §34 BauGB darstellt.



Neu Steinfeld – Wohnbaufläche W 19 - 1 WE Entwicklungspotenzial gemäß § 34 BauGB

Die Ortslage weist somit noch Entwicklungspotenziale im Sinne des § 34 BauGB auf, eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist durch den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Oftenhäven – Wohnbaufläche W 20

Oftenhäven besteht aus 4 straßenbegleitenden Siedlungssplittern. Die Ortslage ist somit gemäß § 35 BauGB zu bewerten und verfügt über keine Potenzialflächen zur Innenbereichsentwicklung. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellte die Gemeinde Ihr Planungsziel zur Nutzung der Freiflächenpotenziale als Wohnbauflächen und zum Zusammenschluss der Siedlungssplitter in eine Zusammenhängende Ortslage dar. Da diese Entwicklung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widerspricht, und Nahrungsflächen des Weißstorches in Anspruch nahm, wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen in Oftenhäven im Entwurf neu gefasst. Die größeren Grünflächen, die sich als Wiesen darstellen bleiben erhalten. Neben der Bestandssicherung/ Übernahme sollen jedoch auch weitere Wohnbauflächen im Umfang von 2 WE ausgewiesen werden. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde Broderstorf den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und das halbabgebrochene ruinöse Gebäude zu beseitigen. Häufig erklären sich die Grundstücksbesitzer dessen nur bereit, sofern eine Neubebauung des Grundstücks in

Aussicht gestellt wird. Im Flächennutzungsplan soll dieser Bereich explizit als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um vorbereitend durch eine Außenbereichssatzung Baurecht zu schaffen. Die Potenzialflächen für eine Wohnbauflächenerweiterung sind sehr gering und auf naturschutzrechtlich weniger wertvollen Flächen. Die Siedlungssplitter bleiben an und für sich stehen und werden nicht verfestigt.



Offenhäven – Wohnbaufläche W 20 - 2 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Rothbeck – Wohnbaufläche W 21 und Wohnbaufläche W 18 zwischen Rothbeck und Steinfeld

Die Wohnbauflächen W 21 und W 18 sind Wohnbebauungen im Sinne des § 35 BauGB. Die Wohnbaufläche W 18 besteht aus einer straßenbegleitenden Wohnbebauung. Innenentwicklungspotenziale sind nicht vorhanden. Dies betrifft auch den Siedlungssplitter Rothbeck, hier hat sich Wohnbebauung mit diversen Nebenanlagen um eine Wendeschleife angeordnet. Diese wird in ihrem Kern als Bestand gesichert/übernommen. Berücksichtigt werden auch die angrenzenden Waldflächen, welche weitere Entwicklungspotentiale einschränken. Das südöstlich abseits gelegene einzelne Gehöft soll jedoch nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut werden, daher weist die Gemeinde das Grundstück als naturbelassene Grünfläche aus.

Entwicklungspotenziale sind im Bereich der Bebauung W 21 und W 18 nicht vorhanden und auch durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Broderstorf nicht beabsichtigt.

Neuendorf – Wohnbauflächen W 16 und W 17

Über den südwestlichen Bereich Neuendorfs liegt der Bebauungsplan Nr. 3 für das Mischgebiet Neuendorf in der 2. Änderung. Die Art der Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gemischte Baufläche M 6 ausgewiesen. Das Gebiet ist dicht bebaut mit Einfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken. Durch Stichstraßen erfolgt die Bebauung bis in die 2. und 3. Reihen, sodass ein dichtes kompaktes Wohngebiet entstanden ist. Mit der gegenwärtigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet der Wohnbaufläche W 17 zugeschlagen, da die Art der Nutzung einem Wohngebiet entspricht.

Im Zentrum von Neuendorf liegt ein Teich (gesetzlich geschütztes Biotop und eine große Grünfläche der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage. Die Grünfläche ist im Bebauungsplan zusätzlich als Maßnahmenfläche festgesetzt. In diesem zentralen Bereich bestehen somit keine Potenzialflächen für eine weitere Bebauung. Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es noch 3 leere Baufelder. Die Innenpotenzialfläche IP 1 ist bereits bebaut. Die Flächen IP 2 und IP 3 sind Grünflächen teilweise mit Gehölzbeständen, eine Nachverdichtung ist hier denkbar, sodass in diesem Bereich 2 WE durch die Nutzung der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Aus dem Luftbild ließe sich für IP 2 ein größerer Gebäudekörper mit mehr Wohneinheiten ableiten, analog der Bebauung an der Hauptstraße, dies ist jedoch planungsrechtlich durch die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan nicht möglich. Im Westen liegt die Innenbereichspotenzialfläche IP 4. Auch hier wäre eine Nachverdichtung mit 4 Wohneinheiten denkbar. Dieser Entwicklung steht der dichte Baumbestand entgegen. An der Straße steht eine gesetzlich geschützte Baumreihe. Die Bebauung des Gebietes erfordert eine Abwägung der Gemeinde für die Erschließung von Wohnbauflächen gegenüber dem Baumschutz und Erhalt von Siedlungsgrünflächen.

Bei der Potenzialfläche IP 5 handelt es sich um eine potenziell geeignete Fläche der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a. Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Nordteil wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Auch die südlichen Flächen werden als private Grünflächen genutzt, eine öffentliche Erschließung fehlt. Sollten die Eigentümer der IP 5 Flächen gemeinsam eine Wohnnutzung anstreben, ergibt sich hier ein größeres Baugebiet, dessen Erschließung im Bebauungsplanverfahren über die Straße An den Kastanien zu regeln ist.

Die Fläche umfasst rd. 1,6 ha, der südliche Baumbestand sollte als Baufläche unberücksichtigt bleiben, sodass einschließlich der neuen Erschließungsstraße ca. 20 WE entstehen können.

Sollte die Eigentümer die bisherige Nutzung im IP 5 beibehalten, stehen in Neuendorf keine weiteren Entwicklungsflächen im Innenbereich zur Verfügung. Deshalb möchte die Gemeinde

zusätzliche Wohnbauflächen im Südosten des Ortsteils im Flächennutzungsplan ausweisen. Die Flächengröße ist vergleichbar mit der IP 5 mit ca. 20 potenziellen Wohneinheiten. Ca. 7.200m² der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche W 16 sind landwirtschaftlich genutzt. Der Rest ist private Grünfläche, teilweise durch die angrenzenden Grundstücke als Hausgarten genutzt und mit Gehölzen bestanden.



- Neuendorf
- Wohnbaufläche W 17 - 26 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 16 – 20 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Neu Roggentin - Gemischte Bauflächen M 4 und M 5

Die gemischten Bauflächen in Neu Roggentin weisen einen sehr hohen Anteil an Wohnbebauung auf, obwohl die Lärmimmissionen der B 110 und der BAB 19 die Wohnqualität deutlich mildern. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich vor allem straßenbegleitend im Norden und Süden der Bundesstraße. Durch die langgezogenen schmalen Grundstücke ist im Laufe der Jahre ein Mischgebiet gewachsen, dass aus vielen langen Stichstraßen besteht, die das Gebiet von Süden aus erschließen. Die Einfamilienhäuser reihen sich in dichter Bebauung an die Stichstraßen. Mosaikartig sind die relativ quadratischen Flächen bebaut oder als

Grünfläche genutzt. Größere zusammenhängende Grünflächen liegen zwischen der südlichen Bebauung und der nördlichen Bebauung an der Bundesstraße. Sie wirken bandartig wie eine grüne Lunge des ansonsten dicht bebauten Gebietes. Im Rahmen der Potenzialanalyse können einige freie Baufelder identifiziert werden. Sie stellen unterschiedlich ausgeprägte Grünflächen dar, teilweise verbuscht teilweise als Hof- und Garten genutzt. Insgesamt lockern sie das Baugebiet auf.



Neu Roggentin – Gemischte Bauflächen M 4 und M 5

Die Gemeinde sieht die Nachverdichtung in diesem Bereich des Mischgebietes jedoch nicht als zielführend an: Die Erschließung ist suboptimal, teilweise nicht gesichert bis zum Teil diffus, die Lärmimmissionen enorm und das Gleichgewicht zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bereits zulasten einer weiteren Zulässigkeit zur Wohnbebauung ausgeschöpft. Der Erhalt der Gartenflächen erhöht die Qualität des Mischgebietes.

Der Vollständigkeit halber, werden die Potenzialflächen dargestellt. Sie werden jedoch nicht für die potenzielle Wohnraumentwicklung in Broderstorf herangezogen.

Pastow – Wohnbauflächen 2 und 3

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet „Hinter dem Lindenweg“ stehen der Gemeinde noch 2 freie Baufelder als Wohnbaukapazität zur Verfügung. Andere im Luftbild

erscheinende Freiflächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Das Gebiet ist somit weitestgehend entwickelt.



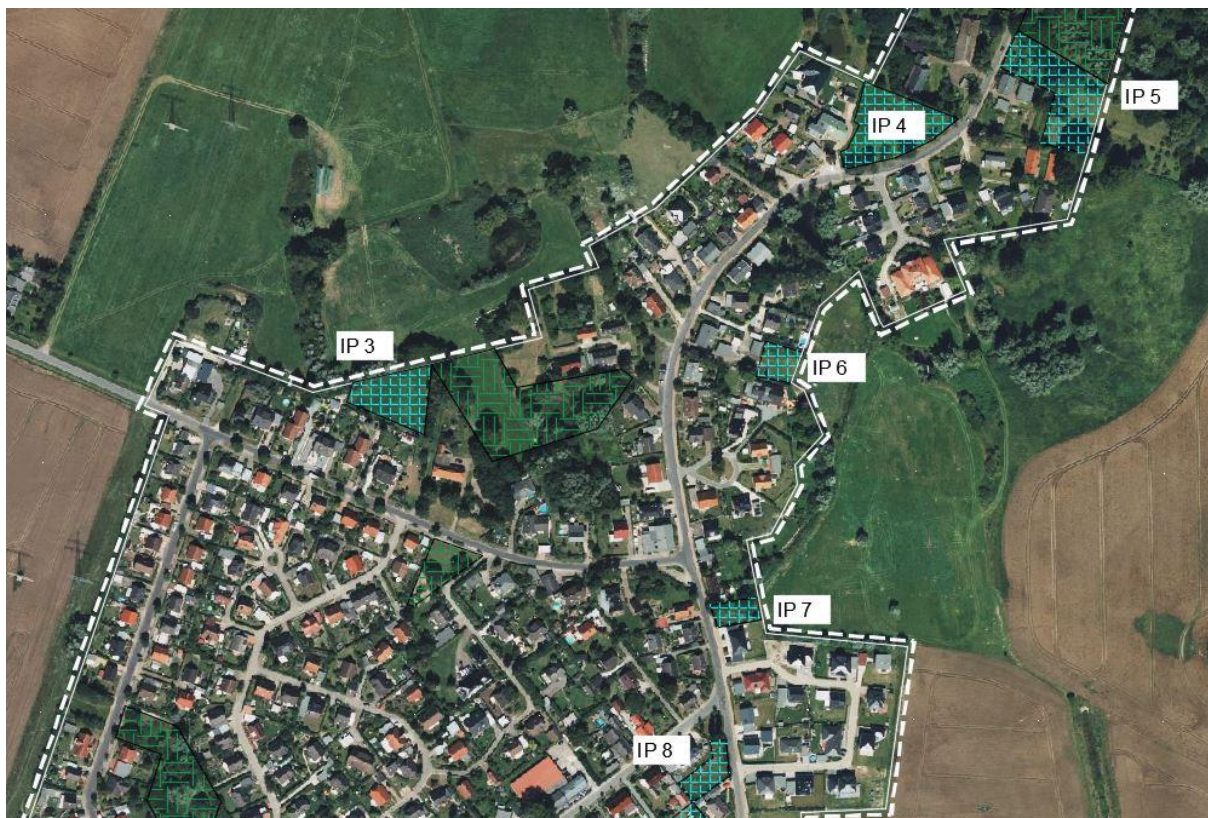
Pastow - Wohnbaufläche W 2 – 2 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohngebiet Pastow westlich der Ortslage Pastow bestehen noch **2** freie Baugrundstücke (Innenpotenzialfläche IP 3). Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über eine noch nicht hergestellte Stichstraße von der Schmiedestraße aus in Verlängerung der Straße Am Karpfenteich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Wohnpark „Am Haubenweg“ ist vollständig bebaut.

Im Bereich der Innenbereichssatzung Pastow können auf dem Luftbild zwar Freiflächen identifiziert werden, die sich jedoch als Grünflächen mit teilweise starken Gehölzaufwuchs, Freileitungstrassen oder festgesetzte Grünflächen mit kleinen Feuchtbiotopen herausstellen.

Die Innenbereichspotenzialflächen 4-7 sind nur bedingt als Bauflächen geeignet. Für IP 5 und IP 6 ist die Erschließung zu sichern bzw. nicht optimal. Die Flächen IP 6 und IP 5 stellen eine Bebauung in 2. Reihe dar. Dies entspricht jedoch dem Ortscharakter, die Zulässigkeit ist gemäß § 34 BauGB gegeben. IP 6 wird derzeit als Zuwegung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche genutzt. Für diese Bereiche werden **2** WE als verfügbare Kapazitäten angesetzt. Im Bereich IP 4 sind Kapazitäten von **2** WE vorhanden. IP 7 ist mit ca. 16 m Grundstücksbreite sehr schmal für eine Bebauung in offener Bauweise, zusätzlich ist das Baufeld durch ältere Bäume eingeschränkt nutzbar. Die Fläche IP 8 ist mittlerweile bebaut.



- Pastow
- Wohnbaufläche W 2 – 2 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale
 - Wohnbaufläche W 3 – 4 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Wohnbaufläche am Ortseingang Pastow aus Neu Broderstorf kommend erweitert. Betroffen von der Erweiterung der Wohnbauflächen sind die Flurstücke 13/26, 13/30 und 13/31; Flur 1 der Gemarkung Pastow. Die Fläche umfasst rd. 2.700 m². Aufgrund des Gehölzbestandes wird für diese Fläche ein Erweiterungspotenzial für eine Wohneinheit angenommen.



- Pastow
- Wohnbaufläche W 3 – 1 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Neu Pastow – Mischgebietsfläche M 6

Neu Pastow liegt östlich von Pastow direkt an der B 110 an der Rostocker Straße. Hier befinden sich Wohnstandorte sowie mehrere Gewerbebetriebe. Für den Bereich wurde eine Außenbereichssatzung „Neu Pastow“ aufgestellt, die Bebauungskapazitäten sind ausgeschöpft.

Teschendorf – Wohnbaufläche W 12 und W 13

Der Ortsteil Teschendorf verfügt über keine Satzungen oder Bebauungspläne. Die Zulässigkeiten für eine weitere Bebauung richten sich somit nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Ortscharakteristik ist in Teschendorf nur eine straßenbegleitende Bebauung zulässig. Im Luftbild sind 3 Freiflächen sichtbar, eine davon ist eine Grünfläche, die IP 1 ist mittlerweile bebaut. Somit stellt der Bereich IP 2 ein Entwicklungspotenzial von 1 WE da.



Ikendorf – Wohnbauflächen W9 bis W11 und Gemischte Baufläche M3

Ikendorf verfügt über eine Innenbereichssatzung, die Ortslage ist weitestgehend bebaut. Im Norden des Ortsteils südlich der Bahntrasse und östlich der Kösterbeckerstraße befindet sich eine die Innenbereichspotenzialfläche IP 1, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet wird. Gemäß Gestaltungskonzept können hier ca. 40 WE entstehen. Die Art der Nutzung für diesen Bereich ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein weiteres Potenzial im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gibt es auf der Fläche IP 2. Eine Bebauung in 2. Reihe entspricht dem südwestlichen Ortscharakter Ikendorfs, sodass hier 3 WE entstehen können.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Freifläche im Südosten von Ikendorf miteinbezogen mit dem Entwicklungspotenzial von 2 WE.

Auf der Wiese im Süden der Ortslage besteht aufgrund naturschutzrechtlicher Belange kein Entwicklungspotential, da die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und zwei Kompensationsmaßnahmen zur Renaturierung von Standgewässern realisiert wurden.



- Ikendorf
- Wohnbaufläche W 9 - 40 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 10 – 3 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale
 - Wohnbaufläche W 11 – 2 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Broderstorf – Wohnbauflächen W 7, W 8 und W 23 sowie gemischte Bauflächen M 1 und M2

Broderstorf verfügt über eine Innenbereichssatzung. Die Potenzialflächen IP 1 bis IP 5 stellen dabei Flächenpotenziale für eine Wohnraumentwicklung gemäß § 34 BauGB dar, wobei die Lage an der Bundesstraße aufgrund der Lärmimmissionen, für eine gewerblichen Entwicklung spricht.

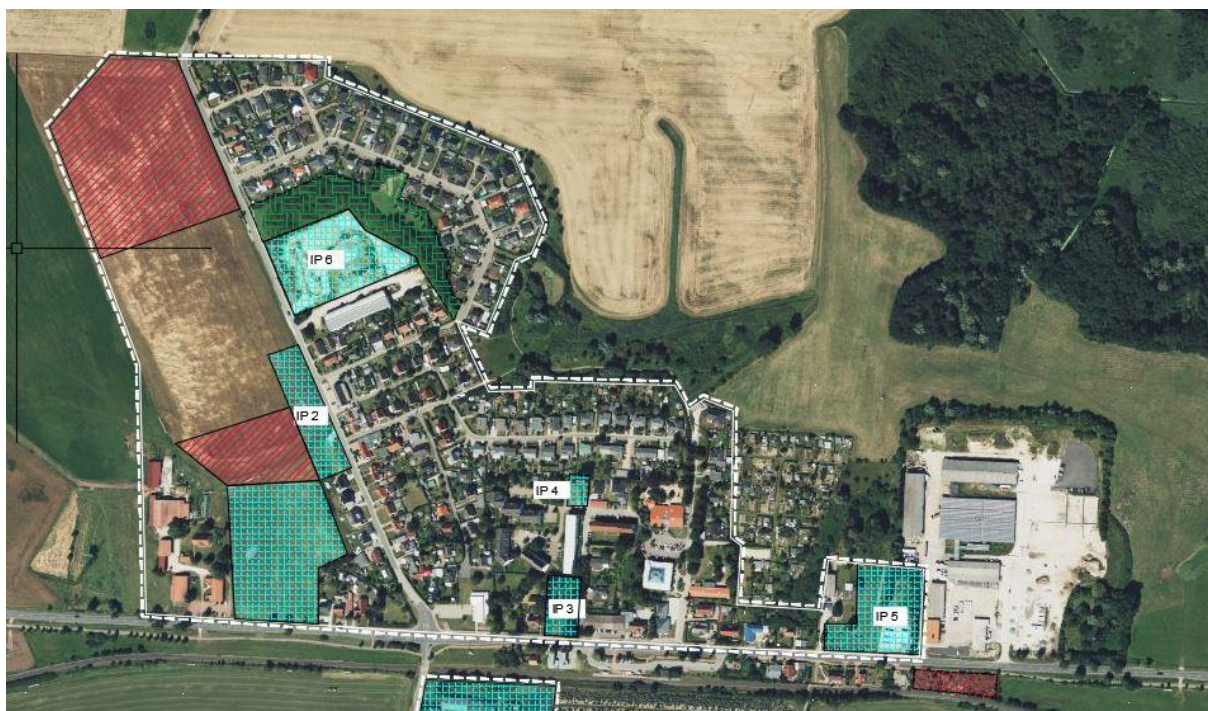
Im südlichen Bereich der Fläche IP1 ist bereits eine bauliche Entwicklung aufgrund der Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Broderstorf gegeben. Die Lärmimmissionen und die Zufahrtssituation von der Bundesstraße aus sind für eine Wohnbebauung nicht optimal.

Der nördliche Bereich ist nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung, jedoch als gemischte Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen und planungsrechtlich für eine Entwicklung vorbereitet. Insgesamt ist für die Fläche IP 1 im Süden eine gewerbliche Entwicklung denkbar und im nördlichen Bereich werden Potenziale für eine Wohnbauflächenentwicklung gesehen. Insgesamt wird damit der Charakter eines Mischgebietes erhalten. Für die Fläche IP 1 werden **8 WE** angenommen.

Auf der Fläche IP 2 sind in Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung **7 WE** möglich.

Im Bereich IP 4 ist Potenzial für **1 WE** und im Bereich IP 3 für **2 WE** gemäß § 34 BauGB.

Die Fläche IP 5 ist ebenfalls im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Aufgrund der Lärmimmissionen durch die Bundesstraße und das benachbarte Gewerbe liegt auch hier eine gewerbliche Entwicklung nahe. Der östliche Teilbereich wird bereits als Lagerfläche genutzt. Für die Fläche werden **3 WE** angesetzt.



- Broderstorf
- Wohnbaufläche W 6 und M 2 - 21 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 23 und M 2 – 45 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7/8 für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf entstanden Wohnbaugebiete, die vollständig bebaut sind. Auf der Fläche IP 6 wurden die alten Gebäude abgerissen und eine neue Bebauung im Sinne einer gemischten Nutzung umgesetzt. Die Fläche stellt kein weiteres Entwicklungspotenzial mehr dar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Gemeinde neue Entwicklungsflächen aus, insbesondere im Westen der Poststraße (W 23 und M 2), sind ca. 45 Wohneinheiten auf den Ergänzungsflächen möglich. Im Südosten zwischen Bundesstraße und Bahntrasse liegen kleine Grundstücke, teilweise mit Wohnbebauung und Gartennutzung. Sie sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Bereich südlich der Gewerbefläche wird mit der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich liegt außerhalb der Innenbereichssatzung, eine Bebauung gemäß §34 BauGB ist nicht zulässig. Aufgrund der Lärmimmissionen ist auch eine weitere Entwicklung als Wohnbaufläche unwahrscheinlich, trotzdem sollen die Flächen in ihrer Art der Bodennutzung dem angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden, da sie zumindest als Garten und sonstige Nutzflächen zur Verfügung stehen. Wohnbaukapazitäten werden hier nicht gesehen.

Neu Broderstorf – Wohnbauflächen W 4 bis W 6

Neu Broderstorf verfügt über eine Innenbereichssatzung und Bebauungspläne.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Neu Broderstorf West“ ist der Ortsteil vollständig entwickelt. Einzelne Freiflächen, die auf dem Luftbild Potenzialflächen vermuten lassen, sind als Grünflächen festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 Neu Broderstorf – Mitte ist eine straßenbegleitende Bebauung maßgebend. Es sind alle Baufelder bebaut.

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7/8 für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf entstand im Südosten des Ortsteils ein Wohngebiet, welches vollständig entwickelt ist.

Im Bereich Neu Broderstorf gibt es somit innerhalb der Bebauungspläne keine weiteren Flächenpotenziale. Im Osten der Ortslage, nördlich der Alten Dorfstraße ist der bebaute Bereich planungsrechtlich nicht gesichert. Die Bebaubarkeit ist hier im Sinne der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Neben der Straßenseitigen Bebauung ist auch eine Bebauung in 2. Reihe nördlich der Alten Dorfstraße umgesetzt worden, sodass sich im Bereich IP 1 eine Potenzialfläche für 1 WE anbietet. Der Bereich IP 2 stellt im Sinne des § 34 BauGB Wohnbaupotenzial für 3 WE.

Die Fläche IP 3 liegt im Außenbereich, jedoch im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage in westlicher und südlicher Richtung. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und beinhaltet die Kapazität für 1 WE. Da sich aufgrund der Ortscharakteristik eine Bebauung in 2. Reihe ableiten lässt und die

Grundstücke eine große Tiefe aufweisen, wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden erfolgen, um 2 weitere WE perspektivisch zu ermöglichen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll das westliche Wohngebiet in Neu Broderstorf seine Erweiterung erfahren (Erweiterung W 4). Mit potenziellen 80 Wohneinheiten weist die Gemeinde somit in ihrem Siedlungsschwerpunkt Broderstorf/ Neu Broderstorf die größte Wohnbaufläche aus.



- Neu Broderstorf
- Wohnbaufläche W 5 - 5 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 5 – 2 WE Entwicklungspotenzial durch FNP
 - Wohnbaufläche W 4 – 80 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

6. Grundsätze der Siedlungsentwicklung Mobilität und Klimaangepasstes Wohnen

Um ein langfristig klimaangepasstes Wohnen im suburbanen Raum zu ermöglichen ist eine fußläufige Nähe zu einem SPNV-Haltepunkt unerlässlich, weshalb die Potenzialflächen mit den meisten WE im Amt Carbak jene vier Ortsteile Neu-Broderstorf, Broderstorf, Neuendorf und eben Ikendorf sind, die in einem vom SPNV aus gedachten Siedlungszusammenhang liegen. Auch wenn die Regionalplanung diesen städtebaulichen Blick einer bahnorientierten Entwicklung (transit oriented development) nicht explizit vorsieht, so lässt sich die Entwicklungsachse entlang der Bahnstrecke nach Tessin auf diese Art interpretieren. Dabei sind insbesondere die bahnnahe Flächen wie IP 1 in Ikendorf und IP 2, 4 und 5 in Broderstorf nicht nur in Bezug auf ihren historischen gemeindlichen Zusammenhang zu beurteilen, sondern auch auf die Lage des bebauten Siedlungszusammenhangs im gesamten Amt Carbak in Bezug auf die Lage der im Amtsgebiet befindlichen SPNV-Zugangsstellen.

Zuzug in Bahnhofsnähe (oder hochtaktigen Buslinien, mindestens 15'-20'-Takt) impliziert eine größere Wahlfreiheit in der suburbanen Alltagsmobilität im Vergleich zu bahnhoferfernen Standorten. Entwicklungspotenziale in Bahnhofsnähe zu bündeln, wie im Amt Carbak vorgesehen, bedeutet also, einer zuziehenden Klientel besser zu ermöglichen, auf einen Teil der in der Alltagsmobilität üblichen Autofahrten zu verzichten. Standorte mit Bahnhofsnähe besitzen also ein ungleich höheres qualitatives Entwicklungspotenzial und sind daher bevorzugt gegenüber peripheren Standorten auszuweisen.

Die Gesamtverteilung der Siedlungspotenziale folgt zur Hebung des Transformationspotenzials im Mobilitätssektor hinsichtlich Klimaanpassungsstrategien folgenden Prinzipien:

- 1) Standorte in Bahnhofsnähe bzw. mit dem Potenzial eines Siedlungszusammenhangs zum SPNV-Haltepunkt werden bevorzugt für Entwicklungspotenziale mit einer höheren Anzahl an WE benannt, das betrifft:
 - Broderstorf (66 WE)
 - Ikendorf (45 WE)

Diese Standorte sollen bevorzugt entwickelt werden, da hier die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung rund um den SPNV-Zugangspunkt Broderstorf integriert gedacht werden können (transit oriented development). Im Unterschied zu anderen Ortsteilen gibt es das hervorragende Potenzial für die Ortsteile Broderstorf/Ikendorf, Alternativen zum motorisierten Individualverkehr im suburbanen Raum auf kommunaler Ebene zu entwickeln, da wesentliche Teile des Siedlungszusammenhangs dieser Ortsteile fußläufig vom Bahnhof Broderstorf erreichbar sind. Um die Bahnhofsnähe vollständig nutzbar zu machen, ist ein Siedlungszusammenhang bis zum Bahnhof unerlässlich, um „Angsträume“ wie z.B. bei Dunkelheit zu überwindende Außenbereiche („Felder bei Nacht“) zu vermeiden.

- 2) Weitere Standorte in „zweiter Reihe“ zur Entwicklungsachse an bereits entwickelten Siedlungsstandorten
 - Neuendorf (46 WE)
 - Neu Broderstorf (87 WE)
 - Pastow (9 WE)

Aus Sicht der Bahntrasse Rostock – Sanitz und des ÖPNV gibt es eine „zweite Reihe“ nördlich der Bahn, die als Siedlungsstandorte bereits so sehr etabliert sind, dass eine entsprechende ÖPNV-Erschließung (Bus) in Zubringerfunktion zur Bahn ebenso möglich ist wie neuartige Angebote einer „letzten Meile“ (Kleinfahrzeug-Sharing). Auch hier kann die Kommune transformationsorientiert hinsichtlich Klimaanpassung agieren, wenn die vorhandenen Siedlungszusammenhänge verdichtet oder arrondiert werden. Das betrifft neben den beiden

Ortsteilen mit Neubaupotenzialen Neuendorf und Neu-Broderstorf auch Pastow/Neu-Pastow (das aber kaum Flächenreserven besitzt)

3) Eigenentwicklung peripher zur Bahn gelegener Ortsteile

- Fienstorf (1 WE)
- Steinfeld/Neu-Steinfeld (1 WE)
- Othenhagen (2 WE)
- Teschendorf (1 WE)

Die bahntferneren Ortsteile sollen als „kleine“ Dörfer gewahrt werden, daher beschränken sich die Wohnbaupotenziale dort auf einzelne Grundstücke und mit insgesamt 5 WE über alle (!) bahntferneren Ortsteile fällt dieses Wohnbaupotenzial quantitativ nicht ins Gewicht. Ziel ist es, die Eigenentwicklungspotenziale und die aus der suburbanen Lage zu Rostock sich ergebenden Potenziale möglichst nah entlang der Trasse rund um die vorhandenen SPNV-Haltepunkte zu bündeln.

7. Fazit

Ortsteil	Bestehendes Innenentwicklungspotenzial <i>Gemäß § 34 BauG oder durch B- Pläne, § 13a etc.</i>	Neuausweisung Wohnbaufläche im FNP <i>(Vorbereitendes Baurecht)</i>
Steinfeld	entwickelt	-
Neu Steinfeld	1 WE	-
Fienstorf	-	1 WE
Othenhagen	-	2 WE
Rothbeck und W18	-	-
	1 WE	3 WE
Neu Broderstorf	5 WE	82 WE
Broderstorf	21 WE	45 WE
Ikendorf	43 WE	2 WE
Teschendorf	1 WE	-
Pastow	8 WE	1 WE
Neuendorf	26 WE	20 WE
	104 WE	150 WE
Insgesamt Gemeindegebiet	105 WE	153 WE

Im Ergebnis der Innenbereichspotenzialanalyse lassen sich Flächen innerhalb des Gemeindegebietes identifizieren, auf denen sich potenziell rund 105 Wohneinheiten

realisieren lassen. Berücksichtigt wurden Freiflächen, die innerhalb von Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen liegen und eine Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, sowie Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, aber auch Potenzialflächen die durch Satzungen und Bebauungspläne Baurecht erhalten können, da sie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt wurden. Die Summe der Potenzialflächen erscheint zunächst groß, jedoch muss hier berücksichtigt werden, dass diese Flächen nicht zu 100 % zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde herangezogen werden können. Häufig sind kleinere Zwischenflächen und Baulücken im privaten Besitz, zum Teil mehrerer Eigentümer, die eine Entwicklung der Grundstücke zu weiteren Wohnbauflächen nicht beabsichtigen. Das heißt die Gemeinde hat ein hypothetisch zur Verfügung stehendes Flächenkontingent für Wohnraum, auf das sie jedoch keinen Zugriff hat. Gerade auf größeren Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Flächen ausgewiesen sind, auf denen jedoch in den letzten Jahren keine Entwicklung stattfand, sowie Flächen, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind, zeigen die starke Differenz zwischen dem Eigentumsrecht und dem gemeindlichen Planungswillen auf.

Hinzu kommt, nicht jede Grünfläche zweifellos einer Bebauung zugeführt werden sollte, nur weil sie sich für eine Bebauung eignen und Innenpotenziale zu nutzen sind. Gerade im Bereich der Gemeinde Broderstorf ist eine dichte Bebauung mit sehr kleinen Grundstücken präsent. Grünflächen und eingestreute großzügige Gartenbereiche und Gehölzflächen fördern die Qualität des Ortes.

Ein weiterer Faktor ist die Vorbelastung einiger Standorte durch Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn A 19 und die Bundesstraße 110 oder ungünstige Erschließungsverhältnisse. Einige Potenzialflächen sind aufgrund ihrer Lage schlicht unattraktiv für eine Wohnbebauung.

Wohnungsleerstand und ungenutzte Bausubstanz konnten nicht identifiziert werden, in Othenhagen gibt es ein verfallenes Gebäude und im Bereich Rothbeck ein leerstehendes Gebäude. Die Entwicklung vollzieht sich hauptsächlich in den zentralen Orten Broderstorf/Neu Broderstorf und im Bereich Neuendorf.

Unter Berücksichtigung der Belange Eigentumsverhältnisse, Grünerhalt und Vorbelastung der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, ergibt sich ein wirksames Innenentwicklungspotenzial von deutlich unter 105 Wohneinheiten.

Ein Indiz dafür, dass die identifizierten Innenentwicklungspotenziale nicht zur tatsächlichen Nutzung zur Verfügung stehen, zeigt ein Blick auf die Bauleitplanung.

So bestehen innerhalb von Satzungen und Bebauungsplänen keine freien Bauplätze, ausgewiesene Mischgebiete haben sich aufgrund der hohen Nachfrage zu Wohngebieten entwickelt. Die Bevölkerungsanalyse, zeigt dass der Druck für Wohnbauflächen konstant und steigend ist, dass Annahmen in den vergangenen Jahren für die Bedarfsermittlung weitaus übertroffen wurden, auch dass eine festgelegte Kontingentierung nur ein Richtwert für aktuelle Planungen bilden kann, da sie die demografischen Auswirkungen durch plötzliche eintretende Ereignisse wie Kriege, Pandemien und Energiekrisen etc. und ihre Auswirkungen nicht berücksichtigen kann. Letztendlich ist es Aufgabe der Gemeinde auf den stetigen wachsenden Druck nach Wohnraum zu reagieren und durch Flächenausweisung im Flächennutzungsplan den Rahmen zu setzen für eine Siedlungsentwicklung im angemessenen nachhaltigen stabilen Rahmen.

Erst auf Ebene des Bebauungsplanes zum gegebenen Zeitpunkt der Planung kann ein Abgleich mit den aktuellen Wohnraumbedarfen erfolgen.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Gemeinde Broderstorf rund 153 Wohneinheiten aus.

Im Vorentwurf waren es noch 333 WE. Die Gemeinde hat somit die neu ausgewiesenen Wohngebiete nochmals mit den landesplanerischen Zielsetzungen abgeglichen und den Bedarf überprüft und theoretisch Potenzialflächen berücksichtigt. Die Erweiterung des Wohngebietes östlich von Neu Broderstorf entfällt und auch die Erweiterungen der Wohnbauflächen in Ikendorf und Oftenhäven.

Die landes- und regionalplanerischen Belange wurden bei der Flächenausweisung berücksichtigt. Die Neuausweisungen erfolgen gemäß den raumordnerischen Grundsätzen in Anbindung an die Ortslagen ohne eine bandartige Erweiterung oder Verfestigung von Splittersiedlungen. Die Ausweisung größerer Baugebiete, die zur Deckung der Wohnbaunachfrage über die Eigenbedarfe hinaus gehen, konzentrieren sich auf die zentralen Orte Broderstorf/ Neu Broderstorf und Ikendorf als Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Innenbereichspotenziale wurden geprüft, aufgrund rechtlicher und äußerer Parameter stehen sie für die gemeindliche Entwicklung nicht bzw. nur bedingt zur Verfügung, sodass die Gemeinde durch neue Flächenausweisung eine Entwicklung für Wohngebiete vorbereiten muss.

Quellenangabe

- Anlage 2 Protokoll Beitrag WIMES Stadt Umland Forum, Planungsverband Region Rostock, November 2022
- Statistik „Durchschnittliches Alter der Mutter bei der Geburt“ (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 30.11.2022 / 08:40:53)
- Statistik „Lebendgeborene in Deutschland seit 1970“ (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 30.11.2022 / 08:37:43)
- 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040, Landesprognose (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung, Mecklenburg-Vorpommern)
- Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (Planungsverband Region Rostock, Dezember 2016)
- Bevölkerung – Zahlen & Fakten 2021 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2022)
- Statistische Berichte – Wanderungen in Mecklenburg-Vorpommern, 2. Vierteljahr 2022 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, September 2022)
- Statistisches Taschenbuch 2022 Mecklenburg-Vorpommern 2021 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Oktober 2022)
- Eigentümerquote nach Bundesländern (Mikrozensus 2018)
- Wohnungsbaunachfrage 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (Planungsverband Region Rostock, Juli 2017)
- Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock („Stadt-Umland-Raum-Rostock, November 2011)
- Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (Planungsverband Region Rostock, Dezember 2019)
- Erste Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock („Stadt-Umland-Raum-Rostock, Juni 2018)

Gemeinde Broderstorf
Amt Carbäk
Landkreis Rostock

**INNENBEREICHSPOTENZIALANALYSE
UND WOHNRAUMBEDARFSERMITTLUNG**



**Anlage 1
zur
4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), den 18.04.2023

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Zielsetzung.....	3
3. Methodik	3
4. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Broderstorf	4
5. Analyse der Innenbereichspotenziale und Darstellung neuer Flächenausweisung	8
6. Grundsätze der Siedlungsentwicklung Mobilität und Klimaangepasstes Wohnen.....	22
7. Fazit	24

1. Einleitung

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf ist es erforderlich einen Überblick zu geben, welche Wohnflächenkapazitäten im Gemeindegebiet bestehen und in welchen Zusammenhang die Neuausweisungen von Wohnraumflächen mit der baulichen und demografischen Entwicklung der Gemeinde stehen.

2. Zielsetzung

Der Grundsatz der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung besteht im sparsamen Umgang mit der Fläche und dem damit verbundenen Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme. Um diesen Grundsatz Rechnung zu tragen, ist eine Auseinandersetzung mit den landes- und raumordnerischen Belangen erforderlich.

Grundsätze der Wohnbauflächenausweisung:

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.

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.

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

3. Methodik

In einem ersten Schritt wird der bestehende und zukünftige Wohnraumbedarf ermittelt und begründet. 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 Bevölkerungsprognosen (z. B. Stadt-Umland-Raum Rostock 2030) finden dabei ihre Berücksichtigung insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung mit entsprechendem Pflege- und Betreuungsaufwand.

Mit der vorliegenden Anlage zum Flächennutzungsplan prüft die Gemeinde Broderstorf weiterhin die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, wie Brachlandflächen, leerstehende Bausubstanz oder Nachverdichtungsflächen. Potenzialflächen werden in jeder Ortslage separat ermittelt und bewertet.

Berücksichtigt werden Freiflächen, die innerhalb von Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen liegen und eine Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, sowie Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, aber auch Potenzialflächen die durch Satzungen und Bebauungspläne Baurecht erhalten können, da sie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt wurden.

Zur Übersicht wurde für jeden Ortsteil eine Karte erstellt auf Grundlage eines Luftbildes © 2022 Microsoft Corporation. Die Potenzialflächen werden blau kariert dargestellt und im Textteil näher erläutert und mit einer angenommenen Wohneinheitkapazität belegt. Planungsrechtlich festgesetzte Grünflächen wurden grün schraffiert, sie werden nicht als Potenzialflächen herangezogen. Rot schraffiert sind die Flächen, die durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung neu ausgewiesen werden sollen. Auch diese Flächen werden bewertet und mit einem Wohneinheitkontingent belegt.

Die Gesamtverteilung der Siedlungspotentiale wird zudem im Hinblick auf Mobilität und klimaangepassten Wohnen näher begründet. Im Fazit wird ein Rückschluss zu den landes- und raumordnerischen Grundsätzen gezogen und die Flächenpotenziale bewertet und ins Verhältnis gesetzt.

4. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Broderstorf

Der Landkreis Rostock und das Amt für Raumordnung und Landesplanung haben in Ihren Stellungnahmen um eine ausführliche Begründung für die geplanten Wohnraumflächen gebeten.

Der Landkreis bittet zusätzlich um eine Darstellung der Bevölkerung und deren Entwicklung bis 2037. Außerdem soll für die kommenden 10-15 Jahre der Wohnbestand, sowie der zukünftige Wohnbedarf ausgewertet werden. In der Analyse sind außerdem die Auswirkungen auf die Infrastruktur zu beachten.

Das Amt für Raumordnung erläutert in seiner Stellungnahme die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Zudem wird erklärt, dass die Gemeinde nur Wohnraum im kommunalen Eigenbedarf planen darf und dass laut Fortsetzung des Stadt-Umland-Raum Konzeptes der Gemeinde Broderstorf 122 Wohneinheiten zustehen.

Die Gemeinde Broderstorf hat gegenwärtig 3.861 Einwohner. Im Vergleich dazu leben 209.191 Menschen in Rostock und 45.756 Personen im restlichen Stadt-Umland-Raum Rostock.

Im Mikrozensus von 2019 ist erkennbar, dass die Eigentümerquote in Mecklenburg-Vorpommern zwischen 1998 und 2018 angestiegen ist (von 32,2 % auf 41,1 %). Es liegt somit eine Zunahme von 10% in 20 Jahren vor, dies ist nur in Sachsen-Anhalt auf einem ähnlichen Niveau.

Die Zuzüge nach Mecklenburg-Vorpommern nehmen seit 2017 stetig zu, vor allem auch in den Umlandgemeinden von Rostock. Lag die Zahl der Zuzüge 2017 noch bei 2.929, sind es fünf Jahre später schon 15.124 Personen, die in den Landkreis Rostock gezogen sind.

In der Bevölkerungsprognose bis 2030 vom Stadt-Umland-Raum Konzept (S-U-R) wird von einem wachsenden Wanderungssaldo mit abnehmender Tendenz ausgegangen. Ab 2030 liegt ein ausgeglichenes Wanderungssaldo vor, da Geburten und Sterbefälle dann ein ausgewogenes Niveau halten. Bis 2030 wird dadurch mit einem Rückgang der Haushaltsgröße von 0,3 ausgegangen.

Dennoch gibt es laut S-U-R für die Zukunft zwei mögliche Szenarien. Einmal wird eine Prognose mit Wanderung und einmal ohne Wanderung aufgestellt und bei beiden Überlegungen ist mit einem Anstieg bei der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Im S-U-R ist vor allem auch erkennbar, dass der höchste Wanderungssaldo bei den 30-50-jährigen mit Kindern liegt.

Zusätzlich kann man durch die 5.Bevölkerungsanalyse vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern ein Bevölkerungswachstum in Mecklenburg-Vorpommern erkennen. Im Jahr 2019 lag der Wanderungssaldo bei 8.000, 2022 lag der Saldo schon bei 13.000, somit kam es in den letzten 3 Jahren zu einem Zuwachs von 5.000.

Argumente für die Zunahme liegen in der Attraktivität des Standortes, dem Zurückzug von Einheimischen, die für Ihre Ausbildung/Studium und Berufsstart ihren Heimatort verlassen haben, der Aufnahme von Geflüchteten, sowie durch den Zuzug von ortsfremden Personen. Die Etablierung von Homeoffice in vielen Betrieben, ermöglicht es vielen Mitarbeitern in die ländlichen Gebiete zu ziehen, ohne ihre Anstellung aufzugeben oder weite Pendelstrecken zurückzulegen.

Gerade in Rostock und den umliegenden Gemeinden ist seit vielen Jahren die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gestiegen. Es geht dabei sowohl um Grundstücke für Eigenheime aber auch um Mietwohnungen und barrierefreien Wohnraum.

Seit 2017 ist erkennbar, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Rostock und Umland sehr angespannt ist und es keine strukturellen Leerstände gibt. Es ist kein Raum für die Versorgung der Bevölkerung und der Rückkehrer vorhanden.

Die Hansestadt Rostock ist eine große und beliebte Universitätsstadt im Norden Deutschlands. Viele junge Menschen ziehen für ihr Studium in die Stadt und ein großer Teil bleibt auch nach dem Abschluss an der Universität vor Ort. Sie gründen Familien und dadurch entsteht ein neuer Bedarf an größeren Mietwohnungen, sowie auch nach stadtnahen Baugrundstücken. Die sogenannte Stadtflicht resultiert aus den immer höher steigenden Mieten im Verhältnis zu den gleichbleibenden Löhnen. Gleichzeitig wird bei den Generationen ab 1985 der Wunsch nach mehr Ruhe und Übersichtlichkeit größer.

Gerade die geburtenstarken Jahrgänge bis Anfang der 90er befinden sich jetzt in dem Alter, in dem viele eine Familie gründen. Das Durchschnittsalter der Mütter bei der ersten Geburt lag 2019 bei 31,5 Jahren. Diese Frauen kommen aus den Kohorten 1990/ 1991.

Die neugegründeten Familien sind für den Standort Rostock und den dazugehörigen Umlandgemeinden einer großer Mehrgewinn. Zum einen arbeiten die meisten vor Ort und zum anderen beeinflussen sie die örtliche Wirtschaft und das städtische, wie auch ländliche Leben positiv. Vor allem die vorhandene Kombination, aus Wohnen im ruhigen ländlichen Raum und arbeiten, wie auch Erleben der nahen Stadt wird bei vielen besonders hervorgehoben.

So geht aus dem Schreiben der Wohnungsbaunachfrage des Stadt-Umland-Raumes hervor, das 2015 über 60% der Pendler aus Broderstorf nach Rostock gependelt sind.

Die Gemeinde Broderstorf hat in den letzten Jahren zusammen mit der Gemeinde Kritzmow den größten Bevölkerungszuwachs erlebt. Zusätzlich haben die beiden Gemeinden zusammen mit der Gemeinde Roggentin sich im Bereich neue Wohneinheiten am stärksten entwickelt. Wobei es sich bei dem Wohnraum meistens um Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser (EFH/DH) handelt. In Broderstorf stehen im Jahr 2017 mit 1987 die meisten Einfamilienhäuser im Rostocker Umland. Für die Zukunft sagt die Prognose des S-U-R eine Nachfrage von 70% nach Baugrund für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser voraus. Die restlichen 30% sind nachgefragter Geschosswohnungsbau.

Generell muss festgehalten werden, dass die gesamte Bevölkerung immer älter wird, da immer weniger Kinder geboren werden. Somit bedarf es in der Zukunft nicht nur Wohnraum für Familien, sondern auch barrierefreie bezahlbare Wohnungen für die Bevölkerung + 65 Jahre.

In der Fortschreibung des S-U-R im Jahr 2018 wird ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von 700 möglichen Wohneinheiten (WE) festgelegt. Zusätzlich gibt es noch ein Entwicklungskonzept „Privilegierung“, darin werden einige Gemeinden hervorgehoben, in denen noch mal zusätzliche 400 WE entwickelt werden können. Zu den privilegierten Gemeinden gehört auch Broderstorf.

Außerdem wurde zusätzlich festgelegt, dass die Zahlen auch überschritten werden dürfen. Dies bedarf einer ausführlichen Begründung und muss im jeweiligen Einzelfall mit der betroffenen Kommune, der Hansestadt Rostock sowie dem Landkreis Rostock abgestimmt werden. Es soll sich dabei an maximal 200 WE im Zeitraum von 2017 bis 2025 orientiert werden.

Fast alle vorhandenen Erhebungen, Analysen und Statistiken wurden vor der Corona-Pandemie erhoben. Dadurch wird ein wichtiger und großer Umschwung in der Gesellschaft aktuell nicht wissenschaftlich erfasst. Dennoch lässt sich festhalten, dass durch die Pandemie und die einhergehende Quarantäne die Nachfrage nach ländlichem Wohnraum gestiegen ist. Vor allem Familien waren froh, wenn Sie ein Eigenheim zur Verfügung hatten oder begaben sich auf die Suche danach. Ein großer Vorteil durch die Pandemie ist bei vielen die Möglichkeit des Homeoffice, somit muss man nicht immer dort wohnen, wo die Arbeitsstätte ist.

Im Raumentwicklungsprogramm (Dezember 2019) der Region Rostock wird von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Sowohl Rostock wie auch die Umlandgemeinden bekommen einen Zuwachs an Einwohnern. Dem gegenüber steht derzeit weder kurz- noch mittelfristig ausreichendes Wohnpotenzial zur Verfügung. Deshalb ist die 3% Zuwachsbeschränkung aufgehoben und es soll ein neues Wohnbauentwicklungskonzept definiert werden. Dabei geht es vor allem darum, dass der Bedarf jährlich evaluiert wird, um immer entsprechend der aktuellen Entwicklung planen zu können.

Ursprünglich wurde im S-U-R festgehalten, dass in Rostock bis 2015 insgesamt 2.900 und im Umland 400 neue Wohneinheiten benötigt werden. Tatsächlich wurden 2015 in Rostock 3.085 und im Umland 1.200 neue Wohnsegmente benötigt. Das sind in Rostock 2,4 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und im Umland sogar 6,1 Wohneinheiten. Beides liegt damit deutlich über dem erwarteten Zuwachs von bis zu 1,5 Wohneinheiten pro 1000 Einwohner.

Nach der Prognose vom Dezember 2018 aus der Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Konzeptes werden bis 2035 1800 bis 4000 neue Wohneinheiten in Rostock und Umland benötigt.

Wenn in den nächsten Jahren in Rostock neuer Wohnraum und neuer Baugrund für Einfamilienhäuser entsteht, wie in der Stellungnahme vom Amt für Raumordnung vermutet, werden diese Wohneinheiten allerdings für die wachsende Bevölkerung in Rostock benötigt.

Laut der Fortschreibung des S-U-R wächst die Bevölkerung von Rostock von 2015 mit 206.033 Einwohner auf 230.912 Einwohner im Jahr 2035. Damit benötigt die Stadt für die eigene wachsende Bevölkerung allein schon 27.000 neue Wohnsegmente. In den umliegenden Gemeinden ist eine ähnliche Entwicklung prognostiziert. Waren es im Jahr 2015 noch 43.376 Einwohner, werden es 2035 dann 46.600 Einwohner sein.

Durch die wachsende Bevölkerung und Nachfrage nach stadtnahen Grundstücken, werden die geplanten Wohneinheiten aus dem Flächennutzungsplan dringend benötigt. Schon im S-U-R wird von einem gesamten Neubaubedarf bis 2030 von 2760 Grundstücken ausgegangen. Allerdings gab es im Februar 2017 insgesamt nur noch 26 freie und nicht verplante Grundstücke. Es fehlen also bereits zu diesem Zeitpunkt schon 2680 neue Baugrundstücke.

Somit wird sowohl aus der Stadt-Umland-Raum Wohnbaunachfrage von 2017 als auch durch das Raumentwicklungskonzept und die Fortschreibung des S-U-R deutlich, dass der vorhandene Wohnraum nicht für die zukünftige Nachfrage ausreicht. Die Bevölkerung rund um Rostock wird weiterwachsen und dadurch entsteht nicht nur eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnsegmenten, sondern es gibt dadurch neue Anforderungen an die Infrastruktur. Die betrifft sowohl Bildungs- und Betreuungsstätten für Kinder wie auch die Versorgung der Einwohner. Die Gemeinde Broderstorf ist sich dieser Bedürfnisse bewusst und plant somit weitere Entwicklungen in der Infrastruktur im Flächennutzungsplan ein.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist verständlich und muss auch beachtet werden. Da aber der vorhandene Wohnraum bei knapp 1% liegt, müssen die Gemeinden darauf reagieren. Denn damit kann nicht mal die Versorgung der vor Ort lebenden Arbeiter und Arbeiterinnen erfolgen. Es werden sowohl Wohneinheiten für Einfamilien- und Doppelhäuser wie auch Geschosswohnhäuser mit bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum für Familien und Senioren benötigt. Denn es muss zum einen das Phänomen Stadtflucht, welches seit 2014 immer mehr zunimmt, beachtet werden, wie auch die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung.

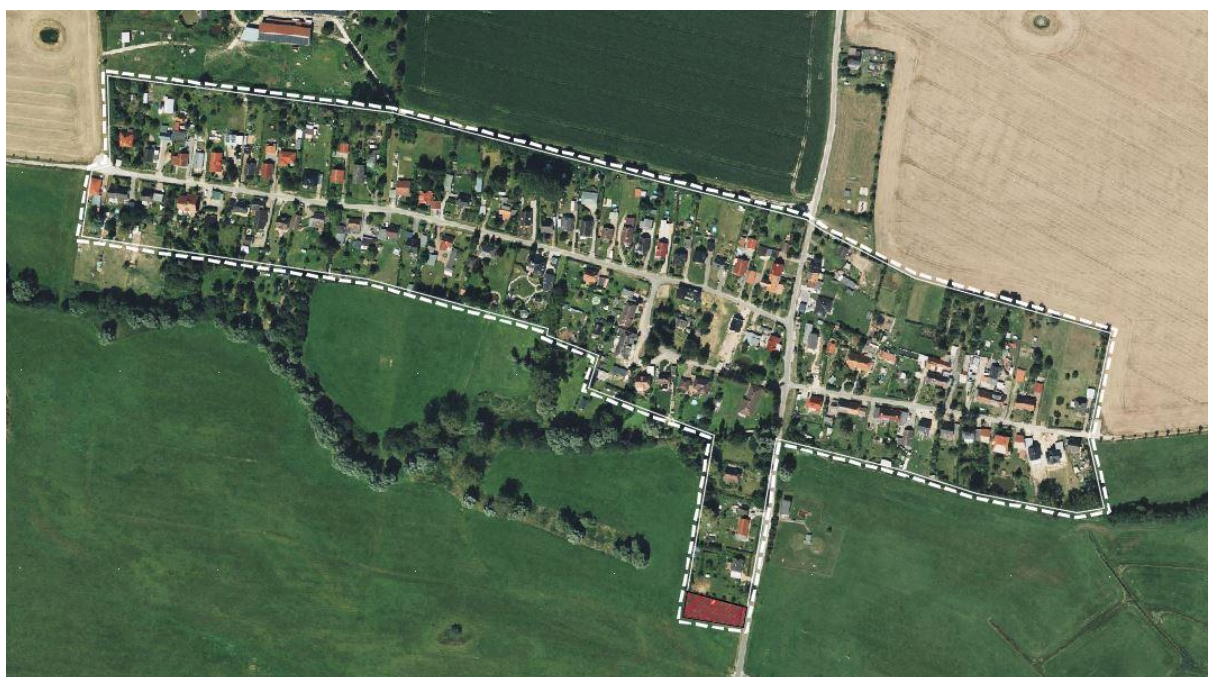
5. Analyse der Innenbereichspotenziale und Darstellung neuer Flächenausweisung

Ortsteil Fienstorf - Wohnbaufläche W 14

Fienstorf ist bereits vollständig entwickelt im Sinne eines klassischen Straßendorfes, die Bebauung gliedert sich beidseits der Erschließungsstraßen, teilweise mit langen und schmalen Grundstücksgrößen. Eine Bebauung in 2. Reihe entspricht nicht dem Ortscharakter und wird deshalb auch nicht als Entwicklungspotenzial gesehen. Leerstände und Brachen gibt es in der Ortslage Fienstorf nicht.

Fienstorf verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2. Das nördliche Einzelgehöft stellt einen Siedlungssplitter da. Im Bebauungsplan ist der Bestand gesichert. Die Grünfläche dazwischen ist als Sportplatz festgesetzt und keine Potenzialfläche für eine Innenentwicklung.

Im Süden liegt eine unbebaute Grünfläche, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sowie außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB. Dennoch wird diese schmale 18 m breite Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus entspricht dem Ortscharakter. Die Fläche eignet sich grundsätzlich als einzige Potenzialfläche im Sinne des Eigenbedarfs in Fienstorf.



Ortsteil Fienstorf - Wohnbaufläche W 14 – 1 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Steinfeld – Wohnbaufläche W 15 und M 7

Der Ortsteil Steinfeld verfügt über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteils Steinfeld sowie über einen Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet Steinfeld in seiner 1. Änderung. Der nördliche Bereich der Ortslage zeigt ein verdichtetes modernes Wohngebiet mit kleinen Grundstücken, einer Ringerschließung sowie Stichstraßen. Umgrenzend sind Maßnahmenflächen festgesetzt. Das Gebiet ist voll entwickelt und weist keine freien Baufelder auf.

Im Bereich der Innenbereichssatzung sind die Grundstücke größer mit wahrnehmbaren privaten Grünflächen und Nebengebäuden. Teilweise hat sich hier Gewerbe angesiedelt. Die einzigen größeren Freiflächen sind im Bereich des Mischgebietes M 7 zu finden, diese

Freifläche bietet sich jedoch als gewerbliche Erweiterungsfläche an. Der Siedlungssplitter im Süden Steinfelds wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt im Sinne der Bestandssicherung/Übernahme. Es erfolgt im FNP keine weitere Wohnbauflächenausweisung im Ortsteil Steinfeld. Das Gebiet gilt als entwickelt. Durch die umgebenen Grünflächen und teilweise integrierten Maßnahmenflächen ist das Erweiterungspotenzial des Ortsteils beschränkt.



Ortsteil Steinfeld - Wohnbaufläche W 15 und gemischte Baufläche M 7

Neu Steinfeld – Wohnbaufläche W 19

Neu Steinfeld ist ein dörflich geprägter kleiner Ortsteil. Es gibt keine strengen straßenbegleitenden Gebäudestrukturen. Die Grundstücke sind mit zahlreichen Nebengebäuden verdichtet, weisen jedoch teilweise auch größere private Grünflächen auf. Teilweise gibt es Wohngebäude in zweiter Reihe. Potenziale im Bereich der Innenentwicklung ergeben im Bereich der größeren privaten Grünflächen, da diese jedoch privat sind und den angrenzenden Grundstücken als Garten und Hof zugeordnet sind, stehen diese Wohnentwicklungspotenziale der Gemeinde nicht zur Verfügung. Die Karte zeigt eine zentrale Grünfläche die ein Entwicklungspotenzial gemäß §34 BauGB darstellt.



Neu Steinfeld – Wohnbaufläche W 19 - 1 WE Entwicklungspotenzial gemäß § 34 BauGB

Die Ortslage weist somit noch Entwicklungspotenziale im Sinne des § 34 BauGB auf, eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist durch den Flächennutzungsplan nicht vorgesehen.

Oftenhäven – Wohnbaufläche W 20

Die Bebauung in Oftenhäven ist teilweise durch Grünflächen voneinander getrennt. Die Ortslage ist somit gemäß § 35 BauGB zu bewerten und verfügt über keine Potenzialflächen zur Innenbereichsentwicklung. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellte die Gemeinde Ihr Planungsziel zur Nutzung der Freiflächenpotenziale als Wohnbauflächen und zum Zusammenschluss der Höfe in eine Zusammenhängende Ortslage dar. Da diese Entwicklung und Dimension den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widersprechen, wurde die Ausweisung von Wohnbauflächen in Oftenhäven im Entwurf neu gefasst. Die größeren Grünflächen, im Westen der Ortslage bleiben erhalten. Der westliche Siedlungssplitter weist keinen baulichen Zusammenhang mit den anderen Gehöften auf und wird nicht durch Neuweisung an die Bebauungsstrukturen angegliedert. Neben der Bestandssicherung/ Übernahme sollen jedoch auch weitere Wohnbauflächen im Umfang von 4 WE ausgewiesen werden. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde Broderstorf den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und das halbabgebrochene ruinöse Gebäude zu

beseitigen. Häufig erklären sich die Grundstücksbesitzer dessen nur bereit, sofern eine Neubebauung des Grundstücks in Aussicht gestellt wird. Im Flächennutzungsplan soll dieser Bereich explizit als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Weiterhin soll vorbereitend für eine Außenbereichssatzung durch die Ausweisung weiterer 3 Baugrundstücke ein deutlich abgegrenzter Siedlungszusammenhang geschaffen werden.



Offenhäven – Wohnbaufläche W 20 - 4 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Rothbeck – Wohnbaufläche W 21 und Wohnbaufläche W 18 zwischen Rothbeck und Steinfeld

Die Wohnbauflächen W 21 und W 18 sind Wohnbebauungen im Sinne des § 35 BauGB. Die Wohnbaufläche W 18 besteht aus einer straßenbegleitenden Wohnbebauung. Innenentwicklungspotenziale sind nicht vorhanden. Dies betrifft auch den Siedlungssplitter Rothbeck, hier hat sich Wohnbebauung mit diversen Nebenanlagen um eine Wendeschleife angeordnet. Diese wird in ihrem Kern als Bestand gesichert/übernommen. Berücksichtigt werden auch die angrenzenden Waldflächen, welche weitere Entwicklungspotentiale einschränken. Das südöstlich abseits gelegene einzelne Gehöft soll jedoch nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut werden, daher weist die Gemeinde das Grundstück als naturbelassene Grünfläche aus.

Entwicklungspotenziale sind im Bereich der Bebauung W 21 und W 18 nicht vorhanden und auch durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Broderstorf nicht beabsichtigt.

Neuendorf – Wohnbauflächen W 16 und W 17

Über den südwestlichen Bereich Neuendorfs liegt der Bebauungsplan Nr. 3 für das Mischgebiet Neuendorf in der 2. Änderung. Die Art der Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gemischte Baufläche M 6 ausgewiesen. Das Gebiet ist dicht bebaut mit Einfamilienhäusern auf kleinen Grundstücken. Durch Stichstraßen erfolgt die Bebauung bis in die 2. und 3. Reihen, sodass ein dichtes kompaktes Wohngebiet entstanden ist. Mit der gegenwärtigen Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet der Wohnbaufläche W 17 zugeschlagen, da die Art der Nutzung einem Wohngebiet entspricht.

Im Zentrum von Neuendorf liegt ein Teich (gesetzlich geschütztes Biotop und eine große Grünfläche der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage. Die Grünfläche ist im Bebauungsplan zusätzlich als Maßnahmenfläche festgesetzt. In diesem zentralen Bereich bestehen somit keine Potenzialflächen für eine weitere Bebauung. Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es noch 3 leere Baufelder. Die Innenpotenzialfläche IP 1 ist bereits bebaut. Die Flächen IP 2 und IP 3 sind Grünflächen teilweise mit Gehölzbeständen, eine Nachverdichtung ist hier denkbar, sodass in diesem Bereich 2 WE durch die Nutzung der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Aus dem Luftbild ließe sich für IP 2 ein größerer Gebäudekörper mit mehr Wohneinheiten ableiten, analog der Bebauung an der Hauptstraße, dies ist jedoch planungsrechtlich durch die festgesetzte Baugrenze im Bebauungsplan nicht möglich. Im Westen liegt die Innenbereichspotenzialfläche IP 4. Auch hier wäre eine Nachverdichtung mit 4 Wohneinheiten denkbar. Dieser Entwicklung steht der dichte Baumbestand entgegen. An der Straße steht eine gesetzlich geschützte Baumreihe. Die Bebauung des Gebietes erfordert eine Abwägung der Gemeinde für die Erschließung von Wohnbauflächen gegenüber dem Baumschutz und Erhalt von Siedlungsgrünflächen.

Bei der Potenzialfläche IP 5 handelt es sich um eine potenziell geeignete Fläche der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a. Die Fläche ist bereits im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Nordteil wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Auch die südlichen Flächen werden als private Grünflächen genutzt, eine öffentliche Erschließung fehlt. Sollten die Eigentümer der IP 5 Flächen gemeinsam eine Wohnnutzung anstreben, ergibt sich hier ein größeres Baugebiet, dessen Erschließung im Bebauungsplanverfahren über die Straße An den Kastanien zu regeln ist.

Die Fläche umfasst rd. 1,6 ha, der südliche Baumbestand sollte als Baufläche unberücksichtigt bleiben, sodass einschließlich der neuen Erschließungsstraße ca. 20 WE entstehen können.

Sollte die Eigentümer die bisherige Nutzung im IP 5 beibehalten, stehen in Neuendorf keine weiteren Entwicklungsflächen im Innenbereich zur Verfügung. Deshalb möchte die Gemeinde zusätzliche Wohnbauflächen im Südosten des Ortsteils im Flächennutzungsplan ausweisen. Die Flächengröße ist vergleichbar mit der IP 5 mit ca. 20 potenziellen Wohneinheiten. Ca.

7.200m² der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche W 16 sind landwirtschaftlich genutzt. Der Rest ist private Grünfläche, teilweise durch die angrenzenden Grundstücke als Hausgarten genutzt und mit Gehölzen bestanden.



Neuendorf - Wohnbaufläche W 17 - 26 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 16 – 20 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Neu Roggentin - Gemischte Bauflächen M 4 und M 5

Die gemischten Bauflächen in Neu Roggentin weisen einen sehr hohen Anteil an Wohnbebauung auf, obwohl die Lärmimmissionen der B 110 und der BAB 19 die Wohnqualität deutlich mildern. Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich vor allem straßenbegleitend im Norden und Süden der Bundesstraße. Durch die langgezogenen schmalen Grundstücke ist im Laufe der Jahre ein Mischgebiet gewachsen, dass aus vielen langen Stichstraßen besteht, die das Gebiet von Süden aus erschließen. Die Einfamilienhäuser reihen sich in dichter Bebauung an die Stichstraßen. Mosaikartig sind die relativ quadratischen Flächen bebaut oder als Grünfläche genutzt. Größere zusammenhängende Grünflächen liegen zwischen der südlichen Bebauung und der nördlichen Bebauung an der Bundesstraße. Sie wirken bandartig wie eine

grüne Lunge des ansonsten dicht bebauten Gebietes. Im Rahmen der Potenzialanalyse können einige freie Baufelder identifiziert werden. Sie stellen unterschiedlich ausgeprägte Grünflächen dar, teilweise verbuscht teilweise als Hof- und Garten genutzt. Insgesamt lockern sie das Baugebiet auf.



Neu Roggentin – Gemischte Bauflächen M 4 und M 5

Die Gemeinde sieht die Nachverdichtung in diesem Bereich des Mischgebietes jedoch nicht als zielführend an: Die Erschließung ist suboptimal, teilweise nicht gesichert bis zum Teil diffus, die Lärmimmissionen enorm und das Gleichgewicht zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung bereits zulasten einer weiteren Zulässigkeit zur Wohnbebauung ausgeschöpft. Der Erhalt der Gartenflächen erhöht die Qualität des Mischgebietes.

Der Vollständigkeit halber, werden die Potenzialflächen dargestellt. Sie werden jedoch nicht für die potenzielle Wohnraumentwicklung in Broderstorf herangezogen.

Pastow – Wohnbauflächen 2 und 3

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet „Hinter dem Lindenweg“ stehen der Gemeinde noch 2 freie Baufelder als Wohnbaukapazität zur Verfügung. Andere im Luftbild erscheinende Freiflächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt. Das Gebiet ist somit weitestgehend entwickelt.



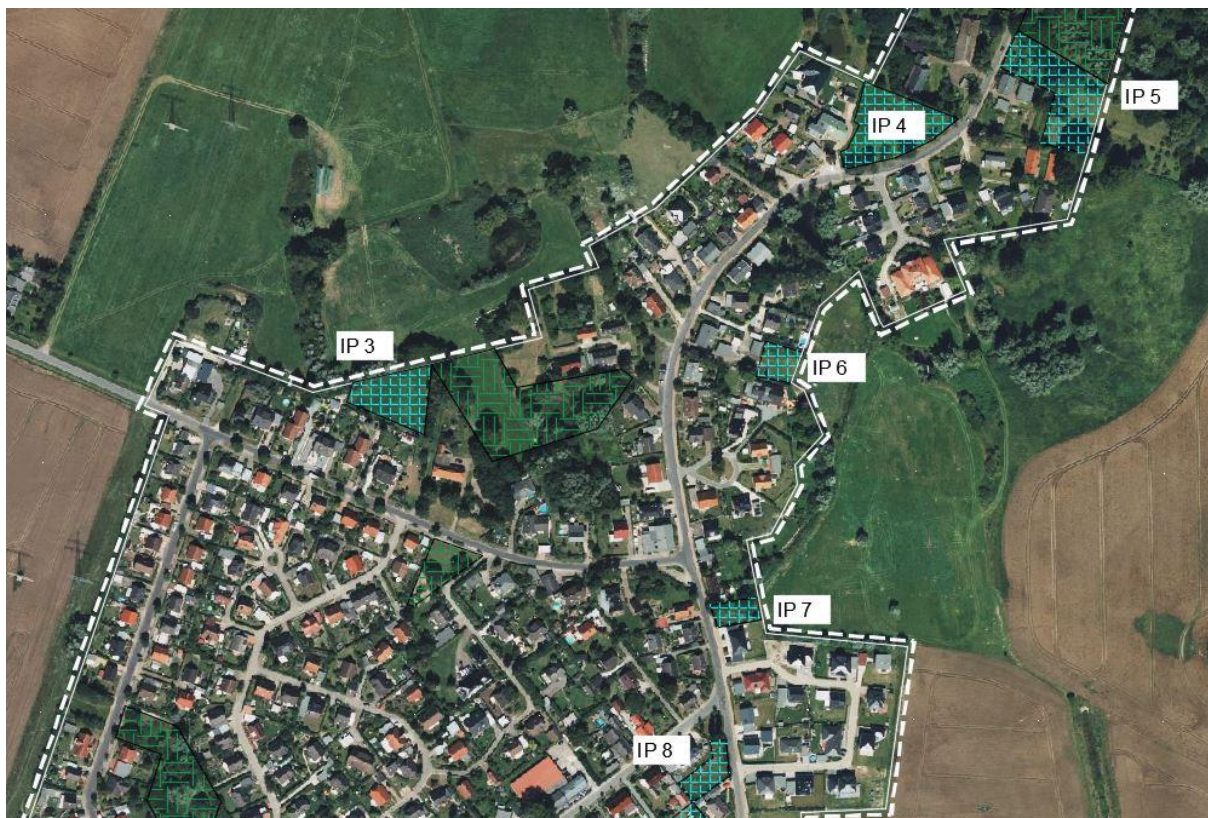
Pastow - Wohnbaufläche W 2 – 2 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohngebiet Pastow westlich der Ortslage Pastow bestehen noch **2** freie Baugrundstücke (Innenpotenzialfläche IP 3). Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über eine noch nicht hergestellte Stichstraße von der Schmiedestraße aus in Verlängerung der Straße Am Karpfenteich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Wohnpark „Am Haubenweg“ ist vollständig bebaut.

Im Bereich der Innenbereichssatzung Pastow können auf dem Luftbild zwar Freiflächen identifiziert werden, die sich jedoch als Grünflächen mit teilweise starken Gehölzaufwuchs, Freileitungstrassen oder festgesetzte Grünflächen mit kleinen Feuchtbiotopen herausstellen.

Die Innenbereichspotenzialflächen 4-7 sind nur bedingt als Bauflächen geeignet. Für IP 5 und IP 6 ist die Erschließung zu sichern bzw. nicht optimal. Die Flächen IP 6 und IP 5 stellen eine Bebauung in 2. Reihe dar. Dies entspricht jedoch dem Ortscharakter, die Zulässigkeit ist gemäß § 34 BauGB gegeben. IP 6 wird derzeit als Zuwegung zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche genutzt. Für diese Bereiche werden **2** WE als verfügbare Kapazitäten angesetzt. Im Bereich IP 4 sind Kapazitäten von **2** WE vorhanden. IP 7 ist mit ca. 16 m Grundstücksbreite sehr schmal für eine Bebauung in offener Bauweise, zusätzlich ist das Baufeld durch ältere Bäume eingeschränkt nutzbar. Die Fläche IP 8 ist mittlerweile bebaut.



- Pastow
- Wohnbaufläche W 2 – 2 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale
 - Wohnbaufläche W 3 – 4 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Wohnbaufläche am Ortseingang Pastow aus Neu Broderstorf kommend erweitert. Betroffen von der Erweiterung der Wohnbauflächen sind die Flurstücke 13/26, 13/30 und 13/31; Flur 1 der Gemarkung Pastow. Die Fläche umfasst rd. 2.700 m². Aufgrund des Gehölzbestandes wird für diese Fläche ein Erweiterungspotenzial für eine Wohneinheit angenommen.



- Pastow
- Wohnbaufläche W 3 – 1 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Neu Pastow – Mischgebietsfläche M 6

Neu Pastow liegt östlich von Pastow direkt an der B 110 an der Rostocker Straße. Hier befinden sich Wohnstandorte sowie mehrere Gewerbebetriebe. Für den Bereich wurde eine Außenbereichssatzung „Neu Pastow“ aufgestellt, die Bebauungskapazitäten sind ausgeschöpft.

Teschendorf – Wohnbaufläche W 12 und W 13

Der Ortsteil Teschendorf verfügt über keine Satzungen oder Bebauungspläne. Die Zulässigkeiten für eine weitere Bebauung richten sich somit nach § 34 BauGB.

Aufgrund der Ortscharakteristik ist in Teschendorf nur eine straßenbegleitende Bebauung zulässig. Im Luftbild sind 3 Freiflächen sichtbar, eine davon ist eine Grünfläche, die IP 1 ist mittlerweile bebaut. Somit stellt der Bereich IP 2 ein Entwicklungspotenzial von 1 WE da.



Teschendorf - Wohnbaufläche W 13 – 1 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale

Ikendorf – Wohnbauflächen W9 bis W11 und Gemischte Baufläche M3

Ikendorf verfügt über eine Innenbereichssatzung, die Ortslage ist weitestgehend bebaut. Im Norden des Ortsteils südlich der Bahntrasse und östlich der Kösterbeckerstraße befindet sich eine die Innenbereichspotenzialfläche IP 1, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet wird. Gemäß Gestaltungskonzept können hier ca. 40 WE entstehen. Die Art der Nutzung für diesen Bereich ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein weiteres Potenzial im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gibt es auf der Fläche IP 2. Eine Bebauung in 2. Reihe entspricht dem südwestlichen Ortscharakter Ikendorfs, sodass hier 3 WE entstehen können.

Im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurden weitere Entwicklungsflächen ausgewiesen. Im Ergebnis der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wird jedoch von einer weitere Flächenausweisung abgesehen. Auf der Wiese im Süden der Ortslage besteht aufgrund naturschutzrechtlicher Belange kein Entwicklungspotential, da die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und zwei Kompensationsmaßnahmen zur Renaturierung von Standgewässern realisiert wurden. Die Erweiterung im Nordosten entlang der Allee wäre mit den Grundzügen der Raumordnung nicht vereinbar und stelle eine bandartige Erweiterung der Siedlungsstruktur da.



- | | |
|----------|---|
| Ikendorf | <ul style="list-style-type: none"> - Wohnbaufläche W 9 - 40 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale; - Wohnbaufläche W 10 – 3 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale |
|----------|---|

Broderstorf – Wohnbauflächen W 7, W 8 und W 23 sowie gemischte Bauflächen M 1 und M2

Broderstorf verfügt über eine Innenbereichssatzung. Die Potenzialflächen IP 1 bis IP 5 stellen dabei Flächenpotenziale für eine Wohnraumentwicklung gemäß § 34 BauGB dar, wobei die Lage an der Bundesstraße aufgrund der Lärmimmissionen, für eine gewerblichen Entwicklung spricht.

Im südlichen Bereich der Fläche IP1 ist bereits eine bauliche Entwicklung aufgrund der Lage innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Broderstorf gegeben. Die Lärmimmissionen und die Zufahrtssituation von der Bundesstraße aus sind für eine Wohnbebauung nicht optimal.

Der nördliche Bereich ist nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung, jedoch als gemischte Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen und planungsrechtlich für eine Entwicklung vorbereitet. Insgesamt ist für die Fläche IP 1 im Süden eine gewerbliche Entwicklung denkbar und im nördlichen Bereich werden Potenziale für eine Wohnbauflächenentwicklung gesehen. Insgesamt wird damit der Charakter eines Mischgebietes erhalten. Für die Fläche IP 1 werden **8 WE** angenommen.

Auf der Fläche IP 2 sind in Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung **7 WE** möglich. Im Bereich IP 4 ist Potenzial für **1 WE** und im Bereich IP 3 für **2 WE** gemäß § 34 BauGB.



- Broderstorf
- Wohnbaufläche W 6 und M 2 - 18 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 23 und M 2 – 45 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7/8 für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf entstanden Wohnbaugebiete, die vollständig bebaut sind. Auf der Fläche IP 5 wurden die alten Gebäude abgerissen und eine neue Bebauung im Sinne einer gemischten Nutzung umgesetzt. Die Fläche stellt kein weiteres Entwicklungspotenzial mehr dar.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Gemeinde neue Entwicklungsflächen aus, insbesondere im Westen der Poststraße (W 23 und M 2), sind ca. 45 Wohneinheiten auf den Ergänzungsflächen möglich. Im Südosten zwischen Bundesstraße und Bahntrasse liegen kleine Grundstücke, teilweise mit Wohnbebauung und Gartennutzung. Sie sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Bereich südlich der Gewerbefläche wird mit der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich liegt außerhalb der Innenbereichssatzung, eine Bebauung gemäß §34 BauGB ist nicht zulässig. Aufgrund der Lärmimmissionen ist auch eine weitere Entwicklung als Wohnbaufläche unwahrscheinlich, trotzdem sollen die Flächen in ihrer Art der Bodennutzung dem angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet werden, da sie zumindest als Garten und sonstige Nutzflächen zur Verfügung stehen. Wohnbaukapazitäten werden hier nicht gesehen.

Neu Broderstorf – Wohnbauflächen W 4 bis W 6

Neu Broderstorf verfügt über eine Innenbereichssatzung und Bebauungspläne.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Neu Broderstorf West“ ist der Ortsteil vollständig entwickelt. Einzelne Freiflächen, die auf dem Luftbild Potenzialflächen vermuten lassen, sind als Grünflächen festgesetzt.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 Neu Broderstorf – Mitte ist eine straßenbegleitende Bebauung maßgebend. Es sind alle Baufelder bebaut.

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7/8 für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf entstand im Südosten des Ortsteils ein Wohngebiet, welches vollständig entwickelt ist.

Im Bereich Neu Broderstorf gibt es somit innerhalb der Bebauungspläne keine weiteren Flächenpotenziale. Im Osten der Ortslage, nördlich der Alten Dorfstraße ist der bebaute Bereich planungsrechtlich nicht gesichert. Die Bebaubarkeit ist hier im Sinne der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Neben der Straßenseitigen Bebauung ist auch eine Bebauung in 2. Reihe nördlich der Alten Dorfstraße

umgesetzt worden, sodass sich im Bereich IP 1 eine Potenzialfläche für 1 WE anbietet. Der Bereich IP 2 stellt im Sinne des § 34 BauGB Wohnbaupotenzial für 3 WE.

Die Fläche IP 3 liegt im Außenbereich, jedoch im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage in westlicher und südlicher Richtung. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und beinhaltet die Kapazität für 1 WE. Da sich aufgrund der Ortscharakteristik eine Bebauung in 2. Reihe ableiten lässt und die Grundstücke eine große Tiefe aufweisen, wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Norden erfolgen, um 2 weitere WE perspektivisch zu ermöglichen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll das westliche Wohngebiet in Neu Broderstorf seine Erweiterung erfahren (Erweiterung W 4). Mit potenziellen 80 Wohneinheiten weist die Gemeinde somit in ihrem Siedlungsschwerpunkt Broderstorf/ Neu Broderstorf die größte Wohnbaufläche aus.



- Neu Broderstorf
- Wohnbaufläche W 5 - 5 WE durch Innenbereichsentwicklungspotenziale;
 - Wohnbaufläche W 5 – 2 WE Entwicklungspotenzial durch FNP
 - Wohnbaufläche W 4 – 80 WE Entwicklungspotenzial durch FNP

6. Grundsätze der Siedlungsentwicklung Mobilität und Klimaangepasstes Wohnen

Um ein langfristig klimaangepasstes Wohnen im suburbanen Raum zu ermöglichen ist eine fußläufige Nähe zu einem SPNV-Haltepunkt unerlässlich, weshalb die Potenzialflächen mit den meisten WE im Amt Carbak jene vier Ortsteile Neu-Broderstorf, Broderstorf, Neuendorf und eben Ikendorf sind, die in einem vom SPNV aus gedachten Siedlungszusammenhang

liegen. Auch wenn die Regionalplanung diesen städtebaulichen Blick einer bahnorientierten Entwicklung (transit oriented development) nicht explizit vorsieht, so lässt sich die Entwicklungsachse entlang der Bahnstrecke nach Tessin auf diese Art interpretieren. Dabei sind insbesondere die bahnnahe Flächen wie IP 1 in Ikendorf und IP 2, 4 und 5 in Broderstorf nicht nur in Bezug auf ihren historischen gemeindlichen Zusammenhang zu beurteilen, sondern auch auf die Lage des bebauten Siedlungszusammenhangs im gesamten Amt Carbak in Bezug auf die Lage der im Amtsgebiet befindlichen SPNV-Zugangsstellen.

Zuzug in Bahnhofsnähe (oder hochtaktigen Buslinien, mindestens 15'-20'-Takt) impliziert eine größere Wahlfreiheit in der suburbanen Alltagsmobilität im Vergleich zu bahnhofsfernen Standorten. Entwicklungspotenziale in Bahnhofsnähe zu bündeln, wie im Amt Carbak vorgesehen, bedeutet also, einer zuziehenden Klientel besser zu ermöglichen, auf einen Teil der in der Alltagsmobilität üblichen Autofahrten zu verzichten. Standorte mit Bahnhofsnähe besitzen also ein ungleich höheres qualitatives Entwicklungspotenzial und sind daher bevorzugt gegenüber peripheren Standorten auszuweisen.

Die Gesamtverteilung der Siedlungspotenziale folgt zur Hebung des Transformationspotenzials im Mobilitätssektor hinsichtlich Klimaanpassungsstrategien folgenden Prinzipien:

- 1) Standorte in Bahnhofsnähe bzw. mit dem Potenzial eines Siedlungszusammenhangs zum SPNV-Haltepunkt werden bevorzugt für Entwicklungspotenziale mit einer höheren Anzahl an WE benannt, das betrifft:
 - Broderstorf (63 WE)
 - Ikendorf (43 WE)

Diese Standorte sollen bevorzugt entwickelt werden, da hier die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung rund um den SPNV-Zugangspunkt Broderstorf integriert gedacht werden können (transit oriented development). Im Unterschied zu anderen Ortsteilen gibt es das hervorragende Potenzial für die Ortsteile Broderstorf/Ikendorf, Alternativen zum motorisierten Individualverkehr im suburbanen Raum auf kommunaler Ebene zu entwickeln, da wesentliche Teile des Siedlungszusammenhangs dieser Ortsteile fußläufig vom Bahnhof Broderstorf erreichbar sind. Um die Bahnhofsnähe vollständig nutzbar zu machen, ist ein Siedlungszusammenhang bis zum Bahnhof unerlässlich, um „Angsträume“ wie z.B. bei Dunkelheit zu überwindende Außenbereiche („Felder bei Nacht“) zu vermeiden.

- 2) Weitere Standorte in „zweiter Reihe“ zur Entwicklungsachse an bereits entwickelten Siedlungsstandorten
 - Neuendorf (46 WE)
 - Neu Broderstorf (87 WE)

- Pastow (9 WE)

Aus Sicht der Bahntrasse Rostock – Sanitz und des ÖPNV gibt es eine „zweite Reihe“ nördlich der Bahn, die als Siedlungsstandorte bereits so sehr etabliert sind, dass eine entsprechende ÖPNV-Erschließung (Bus) in Zubringerfunktion zur Bahn ebenso möglich ist wie neuartige Angebote einer „letzten Meile“ (Kleinfahrzeug-Sharing). Auch hier kann die Kommune transformationsorientiert hinsichtlich Klimaanpassung agieren, wenn die vorhandenen Siedlungszusammenhänge verdichtet oder arrondiert werden. Das betrifft neben den beiden Ortsteilen mit Neubaupotenzialen Neuendorf und Neu-Broderstorf auch Pastow/Neu-Pastow (das aber kaum Flächenreserven besitzt)

3) Eigenentwicklung peripher zur Bahn gelegener Ortsteile

- Fienstorf (1 WE)
- Steinfeld/Neu-Steinfeld (1 WE)
- Othenhagen (4 WE)
- Teschendorf (1 WE)

Die bahnferneren Ortsteile sollen als „kleine“ Dörfer gewahrt werden, daher beschränken sich die Wohnbaupotenziale dort auf einzelne Grundstücke und mit insgesamt 7 WE über alle (!) bahnferneren Ortsteile fällt dieses Wohnbaupotenzial quantitativ nicht ins Gewicht. Ziel ist es, die Eigenentwicklungspotenziale und die aus der suburbanen Lage zu Rostock sich ergebenden Potenziale möglichst nah entlang der Trasse rund um die vorhandenen SPNV-Haltepunkte zu bündeln.

7. Fazit

Ortsteil	Bestehendes Innenentwicklungspotenzial <i>Gemäß § 34 BauG oder durch B- Pläne, § 13a etc.</i>	Neuausweisung Wohnbaufläche im FNP <i>(Vorbereitendes Baurecht)</i>
Steinfeld	entwickelt	-
Neu Steinfeld	1 WE	-
Fienstorf	-	1 WE
Othenhagen	-	4 WE
Rothbeck und W18	-	-
	1 WE	5 WE
Neu Broderstorf	5 WE	82 WE
Broderstorf	18 WE	45 WE
Ikendorf	43 WE	0 WE
Teschendorf	1 WE	-

Pastow	8 WE	1 WE
Neuendorf	26 WE	20 WE
	101 WE	148 WE
Insgesamt Gemeindegebiet	102 WE	153 WE

Im Ergebnis der Innenbereichspotenzialanalyse lassen sich Flächen innerhalb des Gemeindegebietes identifizieren, auf denen sich potenziell rund 101 Wohneinheiten realisieren lassen. Berücksichtigt wurden Freiflächen, die innerhalb von Bebauungsplänen oder Innenbereichssatzungen liegen und eine Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, sowie Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, aber auch Potenzialflächen die durch Satzungen und Bebauungspläne Baurecht erhalten können, da sie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt wurden. Die Summe der Potenzialflächen erscheint zunächst groß, jedoch muss hier berücksichtigt werden, dass diese Flächen nicht zu 100 % zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Gemeinde herangezogen werden können. Häufig sind kleinere Zwischenflächen und Baulücken im privaten Besitz, zum Teil mehrerer Eigentümer, die eine Entwicklung der Grundstücke zu weiteren Wohnbauflächen nicht beabsichtigen. Das heißt die Gemeinde hat ein hypothetisch zur Verfügung stehendes Flächenkontingent für Wohnraum, auf das sie jedoch keinen Zugriff hat. Gerade auf größeren Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Flächen ausgewiesen sind, auf denen jedoch in den letzten Jahren keine Entwicklung stattfand, sowie Flächen, die gemäß § 34 BauGB bebaubar sind, zeigen die starke Differenz zwischen dem Eigentumsrecht und dem gemeindlichen Planungswillen auf.

Hinzu kommt, nicht jede Grünfläche zweifellos einer Bebauung zugeführt werden sollte, nur weil sie sich für eine Bebauung eignen und Innenpotenziale zu nutzen sind. Gerade im Bereich der Gemeinde Broderstorf ist eine dichte Bebauung mit sehr kleinen Grundstücken präsent. Grünflächen und eingestreute großzügige Gartenbereiche und Gehölzflächen fördern die Qualität des Ortes.

Ein weiterer Faktor ist die Vorbelastung einiger Standorte durch Lärmimmissionen durch die Bundesautobahn A 19 und die Bundesstraße 110 oder ungünstige Erschließungsverhältnisse. Einige Potenzialflächen sind aufgrund ihrer Lage schlicht unattraktiv für eine Wohnbebauung.

Wohnungsleerstand und ungenutzte Bausubstanz konnten nicht identifiziert werden, in Othenhagen gibt es ein verfallenes Gebäude und im Bereich Rothbeck ein leerstehendes

Gebäude. Die Entwicklung vollzieht sich hauptsächlich in den zentralen Orten Broderstorf/ Neu Broderstorf und im Bereich Neuendorf.

Unter Berücksichtigung der Belange Eigentumsverhältnisse, Grünerhalt und Vorbelastung der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, ergibt sich ein wirksames Innenentwicklungspotenzial von deutlich unter 102 Wohneinheiten.

Ein Indiz dafür, dass die identifizierten Innenentwicklungspotenziale nicht zur tatsächlichen Nutzung zur Verfügung stehen, zeigt ein Blick auf die Bauleitplanung.

So bestehen innerhalb von Satzungen und Bebauungsplänen keine freien Bauplätze, ausgewiesene Mischgebiete haben sich aufgrund der hohen Nachfrage zu Wohngebieten entwickelt. Die Bevölkerungsanalyse, zeigt dass der Druck für Wohnbauflächen konstant und steigend ist, dass Annahmen in den vergangenen Jahren für die Bedarfsermittlung weitaus übertroffen wurden, auch dass eine festgelegte Kontingentierung nur ein Richtwert für aktuelle Planungen bilden kann, da sie die demografischen Auswirkungen durch plötzliche eintretende Ereignisse wie Kriege, Pandemien und Energiekrisen etc. und ihre Auswirkungen nicht berücksichtigen kann. Letztendlich ist es Aufgabe der Gemeinde auf den stetigen wachsenden Druck nach Wohnraum zu reagieren und durch Flächenausweisung im Flächennutzungsplan den Rahmen zu setzen für eine Siedlungsentwicklung im angemessenen nachhaltigen stabilen Rahmen.

Erst auf Ebene des Bebauungsplanes zum gegebenen Zeitpunkt der Planung kann ein Abgleich mit den aktuellen Wohnraumbedarfen erfolgen.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die Gemeinde Broderstorf rund 153 Wohneinheiten aus.

Im Vorentwurf waren es noch 333 WE. Die Gemeinde hat somit die neu ausgewiesenen Wohngebiete nochmals mit den landesplanerischen Zielsetzungen abgeglichen und den Bedarf überprüft und theoretisch Potenzialflächen berücksichtigt. Die Erweiterung des Wohngebietes östlich von Neu Broderstorf entfällt und auch die Erweiterungen der Wohnbauflächen in Ikendorf und teilweise in Oftenhäven.

Die landes- und regionalplanerischen Belange wurden bei der Flächenausweisung berücksichtigt. Die Neuausweisungen erfolgen gemäß den raumordnerischen Grundsätzen in Anbindung an die Ortslagen ohne eine bandartige Erweiterung oder Verfestigung von Splittersiedlungen. Die Ausweisung größerer Baugebiete, die zur Deckung der Wohnbaunachfrage über die Eigenbedarfe hinaus gehen, konzentrieren sich auf die zentralen Orte Broderstorf/ Neu Broderstorf als Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Innenbereichspotenziale wurden geprüft, aufgrund rechtlicher und äußerer Parameter stehen

sie für die gemeindliche Entwicklung nicht bzw. nur bedingt zur Verfügung, sodass die Gemeinde durch neue Flächenausweisung eine Entwicklung für Wohngebiete vorbereiten muss.

Quellenangabe

- Anlage 2 Protokoll Beitrag WIMES Stadt Umland Forum, Planungsverband Region Rostock, November 2022
- Statistik „Durchschnittliches Alter der Mutter bei der Geburt“ (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 30.11.2022 / 08:40:53)
- Statistik „Lebendgeborene in Deutschland seit 1970“ (Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022 | Stand: 30.11.2022 / 08:37:43)
- 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040, Landesprognose (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung, Mecklenburg-Vorpommern)
- Bevölkerungsprognose 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (Planungsverband Region Rostock, Dezember 2016)
- Bevölkerung – Zahlen & Fakten 2021 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2022)
- Statistische Berichte – Wanderungen in Mecklenburg-Vorpommern, 2. Vierteljahr 2022 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, September 2022)
- Statistisches Taschenbuch 2022 Mecklenburg-Vorpommern 2021 (Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Oktober 2022)
- Eigentümerquote nach Bundesländern (Mikrozensus 2018)
- Wohnungsbaunachfrage 2030 Stadt-Umland-Raum Rostock (Planungsverband Region Rostock, Juli 2017)
- Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock („Stadt-Umland-Raum-Rostock, November 2011)
- Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (Planungsverband Region Rostock, Dezember 2019)
- Erste Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock („Stadt-Umland-Raum-Rostock, Juni 2018)

A 1:

Empfehlung Verzicht auf Flächenausweisung

1.4 der Abwägung Stellungnahme der Raumordnung und 2.2 Stellungnahme LK

Widerspruch zum LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) „bandartige Entwicklung der Siedlungsstrukturen sind zu vermeiden“

Abwägung Punkt 2.9 Stellungnahme LK: Konflikt Alleenschutz

(ggf. Alternative Flächenausweisung gegenüber IP1?)



A 2:

Empfehlung Verzicht auf Bauflächenausweisung

2.10 der Abwägung Stellungnahme LK

- Nahrungsfläche Weißstorch
- Zwei Kompensationsmaßnahmen und gesetzl. Geschütztes Biotop
- Lage im LSG, Ausnahme oder Herausnahme nicht in Aussicht gestellt

Diverse Stellungnahmen der Bürger

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	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 L] Ihr Zeichen 2019-687 vo Ihr Schreiben vom 03.03.2022 (Posteingang per E-Mail 04.03.2022) Unser Zeichen 110-506.61-019/FNP/ 89463 4. Änderung Durchwahl 89463 Datum 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.	

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	
	Gesamtpotenzial: 333 WE, davon in ○ Öffenhäven - 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 Hundsberg“ soll die Bebauung bis zur Bahntrasse fortgeführt werden (W 9, 1,12 ha, 10 WE). - Die Grünfläche südlich der Straße am Dorfteich soll als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen (W 10, 1,12 ha, 10 WE) 2. Sondergebiete ○ Photovoltaik - Im Südosten von Ikendorf soll auf einer Konversionsfläche ein Sondergebiet für Photovoltaik ausgewiesen werden. ○ Einzelhandel - In Broderstorf, westlich der Poststraße, bestehen Entwicklungsabsichten für die Ansiedelung eines Einzelhandelsmarktes zur Verbesserung der ortsnahe 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 Carbak“ soll neben einer Anpassung der Darstellung die Grünfläche der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ebenfalls der bestehenden Gemeinbedarfsfläche zugeordnet werden. ○ Feuerwehr - Die Feuerwehr in Broderstorf soll westlich der Poststraße einen neuen Standort bekommen.	

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung 4. Gewerbeflächenentwicklung Erweiterung der Gewerbefläche G 5 bis zur Straße „Am Bornkoppelweg“/Gewerbefläche G 7 südlich der B110 (G 8, 7,67 ha) 5. nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen Die 4. Änderung des FNP der Gemeinde ersetzt vollumfänglich dessen 3. Änderung, alle vorherigen Änderungen sowie den Ursprungsplan. Der vorliegende Flächennutzungsplan in seiner 4. Änderung umfasst auch das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Steinfeld mit deren Ortsteilen Fienstorf, Öfthenhäven, Rothbeck und Steinfeld. Für die Ortsteile soll erstmals ein Flächennutzungsplan aufgestellt werden. 2. Beurteilungsgrundlagen Der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt. Broderstorf ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes¹ (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)). Die Gemeinde liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock – Tessin (RREP-Programmsatz G 4.1 (4)). Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Broderstorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) sowie Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die LEP-Gesamtkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Leitungen entsprechend LEP-Programmsatz 5.3 (8) und ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung entsprechend Programmsatz 7.2 (2) dar. Zwischen Neu Pastow und Broderstorf ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)). Zwischen Broderstorf und Albertsdorf befindet sich entsprechend REP-Fortschreibung des Kapitels 6.5 – Energie einschließlich Windenergie (RP RR-LVO M-V vom 15. März 2021) ein Vorranggebiet für Windenergieanlagen (Programmsatz Z 6.5 (1), 2/4 Broderstorf), südlich von Broderstorf liegt ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffsicherung (Broderstorf 1, Rohstoff Sand) gemäß RREP-Programmsatz G 5.6 (2). Gemäß Leitlinie 1.2 der Ersten Fortschreibung vom Juni 2018 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 zählt die Ortslage Broderstorf zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung. Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist Broderstorf gleichzeitig eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum. ¹ hier: SUR-Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)	

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	
	Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)). Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. 3. Ergebnis der Prüfung zu 1. Wohnbauflächenentwicklung Mit ihrem Vorentwurf der 4. Änderung des FNP nimmt die Gemeinde Broderstorf eine deutlich höhere Anzahl Wohneinheiten auf entsprechenden Wohnbauflächen in Aussicht, als ihr entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung zugestanden wird. Demgemäß kann die Gemeinde Broderstorf im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 sowohl im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ und als auch im Kontingent „Privilegierung“ Wohnungsbauflächen 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	

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	
1.1	Wohnbauflächen vermittelt 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. <u>Erweiterung Öftenhäven</u> 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	1.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 1.2 Die Wohnbauflächenausweisung in Öftenhäven wird überarbeitet.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	
1.3	Insofern ist hier, wenn überhaupt, dann nur eine Entwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs³ möglich, der mit 7 Wohneinheiten deutlich überschritten wird. <u>Erweiterung Neuendorf</u> 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. <u>Erweiterung Neu Broderstorf</u> 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 Flächenneuanspruchnahme. 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 Gebäudflächen 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.“	1.3 Dem Hinweis wird gefolgt. Es wurde eine Innenentwicklungspotentialanalyse erstellt sowie der Wohnraumbedarf der Gemeinde eingehender untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden die Wohnbauflächenpotentiale der Flächennutzungsplanänderung zum Teil reduziert und an den Wohnraumbedarf angepasst und damit fundierter begründet. Die Analyse ist in einer separaten Anlage zum Flächennutzungsplan zusammengefasst.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	
1.4	<u>Erweiterung Ikendorf</u> 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 <u>Photovoltaik</u> 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. <u>Einzelhandel</u> 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 ortsnahe 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...“.	1.4 Die Erweiterung um Wohnbauflächen in Ikendorf wird im Entwurf überarbeitet. 1.5 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des SUR-ER nach 2025 sind auf der Ebene der zukünftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen. 1.6 Das Sondergebiet auf der Deponiefläche ist aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht mehr Bestandteil des Entwurfes. Die Gemeinde weist im Entwurf andernorts Flächen für Photovoltaik aus und setzt sich mit dem Thema erneuerbare Energien in der Begründung auseinander. 1.7 Im Entwurf werden Ausführungen ergänzt, die die Standortqualitäten begründen.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Amt für Raumordnung	
1.8	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.	1.8
1.9	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 Gewerbestandorts einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und somit der gesamten Region leisten wird.	Die Zustimmung zum neuen Standort der Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. 1.9 Die Zustimmung zur Gewerbefläche G 8 wird zur Kenntnis genommen.
1.10	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. J a n ß e n Amtsleiter <u>nachrichtlich per E-Mail:</u> Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung bauleitplanung@lkros.de Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft stadtplanung@rostock.de	1.10 Die Windeignungsgebiete werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Die Sondergebiete für Windenergie werden im Entwurf angepasst.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock 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 Beteiligung 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 Ände-rungen 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, Öfthnhäven, 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 Dar-stellungen, die sich aus verschiedenen Änderungen von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ergeben haben, vor allem die Auswei-sung 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 Entwicklun-gen auf dem gesamten Gemeindegebiet im Bereich Wohnen, Gewer-be/Einzelhandel und Gemeinbedarf vorzubereiten. Grundlage einer solchen Ent-wicklung sollte zunächst eine Betrachtung der bisherigen gemeindlichen Entwick-lung, der Bedarfe und einer Ableitung daraus für die konkreten Planziele sein. Dazu gehört eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung und aktuellen Bevölkerungsprog-nose 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	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. 2.1 Dem Hinweis wird gefolgt. Es wurde eine Innenentwicklungspotentialanalyse erstellt sowie der Wohn-raumbedarf der Gemeinde eingehender untersucht. Im Ergebnis dieser Unter-suchung wurden die Wohnbauflächenpotentiale der Flächennutzungsplanände-rung zum Teil reduziert und an den Wohnraumbedarf angepasst und damit fundierter begründet. Die Analyse ist in einer separaten Anlage zum Flächen-nutzungsplan zusammengefasst.

2.1

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock	
2.2	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 (Fortbeschreibung 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 Öthenhagen: 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 betroffenen Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter: - Bauamt (Amt 63) 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 10.03.2022	2.2 Der Hinweis werden zur Kenntnis genommen und fließen in die Entwurfsbearbeitung ein. Die Ergebnisse des SUR-ER nach 2025 können jedoch erst auf der Ebene der zukünftigen Bauleitplanung ihre Berücksichtigung finden. Die Flächenausweisung wird auf Grundlage der Innenbereichspotentialanalyse und der Wohnraumbedarfsermittlung überarbeitet und in Teilen reduziert. 2.3 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden angepasst. Die Auslegung und Bekanntmachung der Unterlagen ist auf der Homepage der Gemeinde erfolgt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock • 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	

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis 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 Baudenkmalspflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens <u>keine Bodendenkmale bekannt</u>. 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 bodendenkmalspflegerischen 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	2.4 Der Hinweis wurde bereits in der Begründung unter Denkmalschutz aufgenommen.

2.4

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock 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 <u>im Hause</u> 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 vorliegenden 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 <i>Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit einer verkehrsgerechten Erschließung.</i> ☐ Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme) Datum: 13.04.2022 Unterschrift: <i>J. A. V. V. V.</i> 65.2.12-01-09	2.5 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock	
	Landkreis Rostock Umweltamt Untere Naturschutzbehörde Güstrow, 13.04.2022 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 Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung genommen: - Erweiterung Öthenhäven - Bei der Erweiterung der Ortslage Öthenhäven ist der Artenschutz zu beachten. Insbesondere werden Grünflächen als essentielle Nahrungsflächen für den Weißstorch mit Ausgleich zu begleiten sein. - 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. - Mischgebietsfläche nordöstlich von Steinfeld - 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. - Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden die funktionalen Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope sowie der Ausgleichsmaßnahme zu beachten, ggf. auszugleichen, sein. - Grünflächen - Es wird empfohlen, der nördlichen Grünfläche bei Steinfeld sowie der Grünfläche bei Rothbeck eine Zweckbestimmung zu zuordnen. - 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. - Schutzfläche südlich Fienstorf Es wird auf das Geotop (DBR14033, Fienstorf Os) und dessen Schutz gemäß § 20 Abs.1 NatSchAG M-V hingewiesen. Um die Darstellung und nachrichtliche Übernahme wird gebeten. - Erweiterung Ikendorf - 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. - 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.	2.6 Im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung werden die Wohnbauflächen in Öthenhäven reduziert. Im Umweltbericht werden die potentiellen Auswirkungen zusammengefasst und Handlungsempfehlungen zur Vermeidung gegeben. Dazu gehört auch, dass die Eingriffe in den Biotopschutz und den Artenschutz erst auf Ebene des Bebauungsplanes oder im Rahmen einer Satzung erfasst und abschließend bewertet werden können. Entsprechende Maßnahmen sind somit erst in der konkreten Bauleitplanung möglich. 2.7 Kompensationsflächen werden in der Planzeichnung ergänzt. 2.8 Die Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung naturbelassene Grünflächen. Mit der Ausweisung von Grün- und Maßnahmenflächen identifiziert die Gemeinde Standorte, auf denen eine naturbelassene Grünlandnutzung gesichert werden soll, oder Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. 2.9 Der Hinweis wird berücksichtigt, die Geotope werden im FNP ergänzt. 2.10 Die Bedenken werden berücksichtigt und die Erweiterungsflächen für Wohnen in Ikendorf geändert.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock	
2.11	c. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Schutzgebeitsgrenze LSG sich anders darstellt, als sie übernommen wurde.	2.11 Die Grenzen der Schutzgebiete werden korrigiert, es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der digitalen Schutzgebeitsgrenzen vom LUNG M-V.
2.12	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.	2.12 Das Sondergebiet Photovoltaik entfällt, die Gemeinde weist andernorts Flächen für Photovoltaik aus. Die Fläche der Deponie wird als Maßnahmenfläche für Natur und Umwelt dargestellt, da sie eine Ausgleichsfläche ist.
2.13	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.	2.13 Gemeint ist wahrscheinlich die neu ausgewiesene Gewerbefläche GE5. Der Alleenschutz bleibt bestehen, die Fläche wird durch die östlich verlaufende Straße Bornkoppelweg zu erschließen sein. Diese Festsetzung der Erschließung mit Zu- und Abfahrt ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen. Untersuchungen zum Biotopschutz und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgen im Bebauungsplan. Das Biotop ist nicht als gesetzlich geschützt eingetragen und daher nicht im FNP übernommen.
2.14	8. Grünfläche in Pastow Diese Festsetzung widerspricht der Festsetzung des B-Planes, insbesondere mit der Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche.	2.14 Die westliche Grünfläche am Rande der Ortslage ist als Sukzessionsfläche mit Gehölzen im B-Plan festgesetzt sowie als Maßnahmenfläche umgrenzt. Im FNP ist sie als naturbelassene Grünfläche dargestellt. Die nördlich der B 110 gelegene Grünfläche ist im B-Plan ebenfalls als Sukzessionsfläche festgesetzt. Im FNP hat die Grünfläche die Zweckbestimmung Parkanlage, die Darstellung wird im Entwurf korrigiert und als naturbelassene Grünfläche dargestellt.
2.15	9. Es wird davon ausgegangen, dass ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Betrachtung auf der Ebene des Entwurfsplanung eingehen. Mit freundlichen Grüßen gez. Duwe	2.15 Im Entwurf wird ein Umweltbericht erarbeitet, der auch die artenschutzrechtlichen Belange prüft, in dem Maße wie es ein Flächennutzungsplan zulässt. Konkrete Artenschutzprüfungen sind in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren abzuhandeln.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock Landkreis Rostock Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde Güstrow, 15.03.2022 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 / 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	2.16 Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine aktuelle Abfrage der Altlastenverdachtsflächen, diese sind nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Umweltbericht wird im Rahmen des Entwurfes erarbeitet. 2.17 Weiterhin ist eine Innenentwicklungspotentialanalyse Anlage des Flächennutzungsplanes, in dem Flächenreserven identifiziert werden. Verfügbarkeiten geprüft und der Wohnraumbedarf auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung abgeleitet wird. Die Flächenausweisungen werden im Entwurf überarbeitet. Im Umweltbericht erfolgt die Auseinandersetzung mit dem Schutzgut Boden und Fläche. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Landkreis Rostock	
	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	

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken

lfd. Nr.	Stellungnahme	Datum	Seite
1	Bürger	23.03.2022	1
2	Bürger	13.05.2022	2
3	Bürger 3-4	27.05.2022	3-4
4	Bürger 5-6	27.05.2022	5-6
5	Bürger 7-8	03.05.2022	7
6	Bürger 9-15	14.05.2022	8
7	Bürger 16	04.05.2022	9
8	Bürger 17	24.05.2022	10
9	Bürger 18-26	03.05.2022	11
10	Bürger 27-28	12.05.2022	12
11	Bürger 29	11.05.2022	13
12	Bürger 30	24.05.2022	14-16
13	Bürger 31-36	11.05.2022	17
14	Bürger 37-38	29.03.2022	18-20
15	Bürger 39-40	04.05.2022	21
16	Bürger 41-43	19.05.2022	22

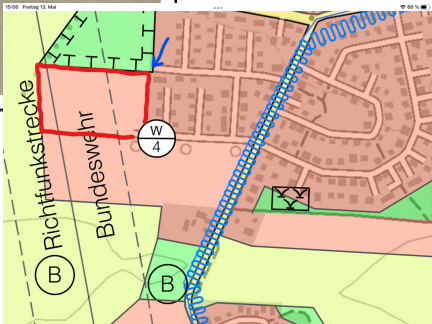
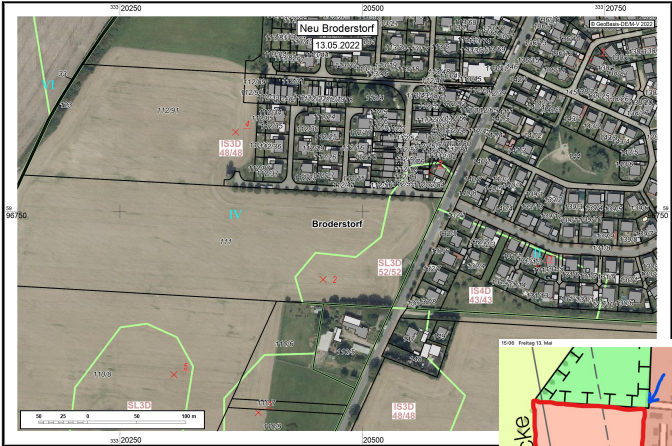
4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Bürger 1	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
	Gesendet: Mittwoch, 23. März 2022 11:00 An: Bauamt Amt Carbak <bauamt@amtcarbaek.de> Betreff: Hinweise zur 4. Änderung des FNP der Gemeinde Broderstorf Sehr geehrte Frau Farclas, im Rahmen der Auslegungsfrist zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf möchte ich folgende Hinweise geben: - Die Gemeinde hat innerstädtische/-dörfliche Flächen verdichtet und weist keinen neuen Baugebiete aus. Dies findet meine volle Unterstützung. - Ich bin mehrheitlicher Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen beidseitig der K20 (incl. der Waldflächen) vom Ortsteil Teschendorf bis zur B110 und damit Betroffener bei der Planung des Rad- und Wanderweges von Teschendorf nach Thulendorf. Im Rahmen des Betriebsüberganges meines Landwirtschaftsbetriebes an meine Kinder sollen in Teschendorf auch noch in 30 Jahren Lebensmittel produziert werden. Eine Versiegelung durch Wege sollte möglichst verhindert werden. Die K20 wird seit 25 Jahren lediglich von 8-10 PKW pro Tag genutzt, daher benutzen Radfahrer und Fußgänger bis anhin die vollständige Strasse. Ich schlage daher vor, entweder im Strassenbankett eine wassergebundene Schicht für Fahrradfahrer aufzubringen oder alternativ einen asphaltierten Radstreifen in einer Breite von 1 Meter auf die bestehende Strasse aufzubringen. Dies kostet einen Bruchteil der Investitionssumme und verhindert weitere Versiegelungen von Böden. Ich bitte diese Hinweise bei der Beschlussfassung über die Satzungen zu berücksichtigen. Bitte teilen Sie mir noch mit, ob Sie diese Hinweise den entsprechenden Ansprechpartner für dieses Bauleitplanverfahren weiterreichen konnten. Mit freundlichen Grüßen	1.1 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und können bei einer konkreten Ausbauentcheidung und Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde die Planungsabsicht dar ein gut ausgebautes Radnetz zu entwickeln. Die Ausführung der Wege, Materialien, Breiten, konkrete Lage etc. werden im Flächennutzungsplan nicht thematisiert. Dies erfolgt erst in einer nachfolgenden Ausbauentcheidung und Erschließungsplanung. Hier können die Hinweise ihre Berücksichtigung finden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen und betroffene Eigentümer informiert.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.	Bürger 2 Gesendet: Freitag, 13. Mai 2022 17:24 An: poststelle <Poststelle@amtcarbaek.de> Betreff: Vorentwurf FNP Broderstorf, Anregungen Sehr geehrte Damen und Herren! Zur 4. Änderung und Berichtigung des FNP der Gemeinde Broderstorf habe ich folgende Anregungen: Für das W4 in Neu Broderstorf ist eine Erweiterung vorgesehen. Ich habe bereits im letzten Jahr im Bauausschuss der Gemeinde diese Änderung angeregt. Maßgeblicher Grund für meine damalige Anregung waren verkehrstechnische Missstände in dem vorhandenen Wohngebiet, da es dort ausschließlich Sackgassen mit zum Teil unzureichenden oder gänzlich fehlenden Wendemöglichkeiten gibt. Des Weiteren gibt es dort ein seit Jahren schwelendes Parkplatzproblem, welches in diesem Zuge gelöst werden könnte. Im jetzigen Vorentwurf ist der damalige Vorschlag noch um das Flurstück 111 in südliche Richtung erweitert worden. Wie in den Erläuterungen zum FNP beschrieben (Seite 17) und in meiner Anlage 1 zu erkennen ist, hat eine Teilfläche vom Flurstück 111 eine Bodenwertzahl von 52. Dies wird wahrscheinlich ein Ausschlusskriterium für die gesamte Erweiterungsfläche sein. Ich rege deshalb an, die Erweiterung auf das Flurstück 112/91 zu beschränken (siehe Anlage 2). Die Bodenwertzahl dieser Fläche beträgt 48 und liegt damit unter der Höchstgrenze von 50. Gut wäre auch wenn die nördliche Grenze so gestaltet ist, dass die Roßkastanienstraße (nördlich, siehe blauer Pfeil Anlage2) verlängert werden kann um dann im Wohngebiet eine Verbindung zwischen Roßkastanienstraße nördlicher und südlicher Teil herzustellen und so eine Umfahrung zu ermöglichen. Mit freundlichen Grüßen	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. 2.1 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wohnstraßen und Parkplätze können noch nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes können diese Themen festgesetzt werden. Die Flächengröße des W4 wird im Entwurf noch einmal überarbeitet. Die Fläche mit der Bodenwertzahl über 50 ist schmal und flächenmäßig gering. Sie stellt eine Lagegunst dar, da sie die bestehende Siedlungsteile in Neu Broderstorf miteinander verbindet und direkt an die Erschließungsstraße angrenzt und somit eine Ortabrundung stattfinden kann. Bei der Entwicklung von neuen Bauflächen sollen insbesondere Außenbereiche und Eingriffe und Ausdehnungen in die freie Landschaft vermieden werden. Hier können nicht immer alle Belange berücksichtigt werden, sodass die Gemeinde hier eine Abwägungsentscheidung zulasten der Bodenwertzahl treffen kann.



4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.	Bürger 3-4	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
3.1	Von: Anne Clasen <anne-clasen@t-online.de> Gesendet: Freitag, 27. Mai 2022 22:07 An: poststelle <Poststelle@amtcarbaek.de> Betreff: Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir Bezug auf die 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der dargelegten Begründung. Auf der Seite 4 der Begründung wird informiert, dass gemäß der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock der Gemeinde Broderstorf ein Entwicklungskontingent von insgesamt 122 Wohneinheiten bis 2025 zugebilligt wird. Jedoch plant die Gemeinde !!! 333 !!! zusätzliche WE mit der Begründung den Bedarf für die nächsten 10-15 Jahre abzudecken?! Die Grundlagen für die Ausweisung eines deutlich erhöhten Wohnbedarfs werden jedoch nicht erläutert. Es ist nicht deutlich, welche statistischen Daten diesem Wert zugrunde liegen, mithin fehlt somit eine fundierte Begründung für die Erhöhung. Bei einem bis 2040 prognostiziertem Bevölkerungsverlust von 80.000 Einwohnern (5. Bevölkerungsprognose der Landesregierung M-V) erschließt sich der erhöhte Wohnbedarf nicht.	3.1 Zum Entwurf, dem nächsten Verfahrensschritt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Innenbereichspotentialanalyse angefertigt. Hier werden die Innenentwicklungspotentiale der Ortsteile untersucht, die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf analysiert. Ergebnis dieser Untersuchung ist eine angepasste Flächenausweisung.
3.2	Zudem können wir genügend Problematiken erläutern, die das Leben in unserer Gemeinde mit Kindern betrifft. Es beginnt schon mit der zeitnahen Verfügbarkeit eines Krippenplatzes im Ort. Prognosen von bis zu 2 Jahren Wartezeit, und das betraf uns schon vor nun mehr als 10 Jahren. Deutlich erkennbar, das nicht genügend Krippen- und Kitaplätze in der Ortschaft für weiter kleine Erdenbürger (zukünftigen "Dorfbewohner") verfügbar ist. Ebenfalls sind zu wenig Hortplätze in der Schule an der Carbak verfügbar und man wird als Eltern gebeten, den Hortplatz möglichst ab der dritten Klasse wieder frei zu machen, damit die neuen Ersten einen Platz haben. Der eigentliche Bedarf passt seit Jahren nicht zu den benötigten Kapazitäten und ist maßlos überlastet. Ein Neubau zur Erweiterung der Schule wird somit also langfristig nicht zur Lösung des Problems führen, wenn überall neue WE geschaffen werden, die von jungen Familien bewohnt werden. Somit haben wir an der Schule erneut die Erschwernisse mit Platzmangel um allen Kindern gerecht zu werden, sie entsprechend aufzuteilen und wie nötig, zu fördern. Darüber hinaus sind einige Busse mehr von Nöten, die die Kinder heil und sicher zu den Schulen befördern. Die Busse sind aktuell schon lange überlastet und Sicherheit in den Bussen ist im Grunde nicht gewährleistet, da die Hälfte der Schüler morgens im Bus stehen muss.	3.2 Die Kapazitäten und die Organisation des Schülerverkehrs kann nicht im Flächennutzungsplan geregelt werden. Ein Wachstum der Gemeinde führt auch zu steigenden Anforderungen an die infrastrukturelle und soziale Ausstattung. Der Flächennutzungsplan bildet die angestrebte Entwicklung der Gemeinde ab, als Flächenausweisung mit einer Zuordnung zur Art der Nutzung. In den ausgewiesenen Wohnbauflächen können planungsrechtlich auch Kindertagesstätten entstehen. Die ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf kann auch für die Niederlassung weiterer sozialer Einrichtungen dienen.
3.2	Weiter ist der Begründung auf Seite 9 zu entnehmen, dass das gesamte Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu sichern ist. Die derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzten Gebiete W22, W23, W4, W6 sollen künftig als Wohnbauflächen genutzt werden. Das widerspricht der Sicherung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.	3.2 Gemeinde Broderstorf ist 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 Jahren) ein bedeutsamer Wohnstandort. Die Wohnbauflächenentwicklung ist ebenso Aufgabe der Raumordnung. Aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale müssen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden, der Nachweis erfolgt im Entwurf. Die Vorbehaltsfläche Landwirtschaft stellt dabei kein Ausschlusskriterium dar.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
3.	Bürger 3-4	
3.4	Auf der Seite 19 kündigen sie für Broderstorf ein Gebiet mit Einzelhandel an. Das ist natürlich sehr erfreulich, jedoch ist das geplante Gebiet im Flächennutzungsplan nicht zu erkennen.	3.4 Die Fläche ist im FNP als Sondergebiet Einzelhandel in Broderstorf westlich der Poststraße orange dargestellt.
3.5	Die geplante Erweiterung um 229 Wohneinheiten für Neu Broderstorf nimmt diesem Ortsteil den noch traumhaft dörflichen Charakter. Die derzeitige Bebauung besteht seit mehr als zwölf Jahren und ist auch mit Blick auf angrenzende Ortsteile insgesamt stimmig. Die beabsichtigte Ausweisung weiterer Wohnflächen führt entgegen der Ausführungen aus Seite 4 daher nicht zu einer Abrundung des Gemeindegebiets, vielmehr wirkt unser Dorf dann wie ein reines Neubauviertel, eher schon wie eine Kleinstadt. Die fehlende Ausweisung von Grünflächen in diesem Gebiet verstärkt diesen Eindruck um ein vielfaches.	3.5 Die Wohnbauflächenentwicklung hat gemäß den Zielen der Raumordnung vorrangig im Gemeindehauptort zu erfolgen, aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung ist dies auch sinnvoll. In der weiteren Entwurfsplanung wird die Gemeinde den Wohnraumbedarf weiter prüfen und die Flächenausweisung überarbeiten.
3.6	Die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse der an die Gebiete W4 und W6 angrenzenden Wohngebiete ist angesichts der Größe der geplanten Wohnbebauung in Zweifel zu stellen. Vor allem die nach § 1 Absatz 3 BauGB geforderte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt ..." ist ebenso wenig erkennbar wie der geforderte "Klimaschutz und die Klimaanpassung". Da die zu erwartenden Lärmemissionen, durch Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten, über mehrere Jahre sowohl für Einwohner als auch den Wildtierbestand zu unzumutbaren Belastungen führen können, sinkt somit auch die Lebensqualität um ein Vielfaches.	3.6 Die innere Erschließung der Baugebiete sowie die Festsetzung von Grünflächen oder anderen Klimaschutzmaßnahmen sowie Immissions- und artenschutzrechtliche Prüfungen erfolgen erst im nachgeordneten Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist zunächst nur im großen Maßstab eine Fläche für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aus.
3.7	Nicht zuletzt hat das Amt zum Zeitpunkt der Erschließung und des Grundstücksverkauf der Bereiche Hahnenkamp und Lerchenfeld (2007) auf Nachfrage darüber informiert, dass das jetzt als W6 ausgewiesene Gebiet Trinkwasserschutzgebiet wäre und nicht bebaut würde. Im Nachhinein stellt sich diese Information als falsch heraus. Die Grundstücke in Randlage im Lerchenfeld wurden aufgrund dieser Randlage zu einem höheren qm-Preis verkauft. Im Nachhinein wäre das nicht gerechtfertigt gewesen. Wir bitten, unsere Stellungnahme bei der Beschlussfassung über die Satzung zu berücksichtigen. Mit besten Grüßen	3.7 Die mögliche Bebauung lässt aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht keine objektive Wertminderung der bestehenden Immobilien erkennen.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
4.	Bürger 5-6	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
4.1	Gesendet: Freitag, 27. Mai 2022 11:04 An: Bauamt Amt Carbak <bauamt@amtcarbaek.de> Betreff: Stellungnahme zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans und der dargestellten Begründung. Auf Seite 4 der Begründung wird informiert, dass gemäß der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock der Gemeinde Broderstorf ein Entwicklungskontingent von insgesamt 122 Wohneinheiten bis 2025 zugewilligt wird. Die Gemeinde plant jedoch 333 zusätzliche Wohneinheiten mit der Begründung den Bedarf für die nächsten 10-15 Jahre abzudecken. Die Grundlagen für die Ausweisung eines deutlich erhöhten Wohnbedarfs werden jedoch nicht erläutert. Es ist nicht deutlich, welche statistischen Daten diesem Wert zugrunde liegen, mithin fehlt somit eine fundierte Begründung für die Erhöhung. Bei einem für Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 prognostiziertem Bevölkerungsverlust von 80.000 Einwohnern (5. Bevölkerungsprognose der Landesregierung M-V) erschließt sich der erhöhte Wohnbedarf nicht.	4.1 Zum Entwurf, dem nächsten Verfahrensschritt der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Innenbereichspotentialanalyse angefertigt. Hier werden die Innenentwicklungspotentiale der Ortsteile untersucht, die Bevölkerungsentwicklung und der Wohnraumbedarf analysiert. Ergebnis dieser Untersuchung ist eine angepasste Flächenausweisung.
4.2	Weiter ist der Begründung auf Seite 9 zu entnehmen, dass das gesamte Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu sichern ist. Die derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzten Gebiete W22, W23, W4, W6 sollen künftig als Wohnbauflächen genutzt werden. Das widerspricht der Sicherung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.	4.2 Gemeinde Broderstorf ist 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 Jahren) ein bedeutsamer Wohnstandort. Die Wohnbauflächenentwicklung ist ebenso Aufgabe der Raumordnung. Aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale müssen landwirtschaftliche Flächen beansprucht werden, der Nachweis erfolgt im Entwurf. Die Vorbehaltsfläche Landwirtschaft stellt dabei kein Ausschlusskriterium dar.
4.3	Auf Seite 19 wird für Broderstorf eine Sondergebiet Einzelhandel angekündigt. Das ist durchaus zu begrüßen. Im Flächennutzungsplan ist das dafür geplante Gebiet jedoch nicht abzulesen.	4.3 Die Fläche ist im FNP als Sondergebiet Einzelhandel in Broderstorf westlich der Poststraße orange dargestellt.
4.4	Die geplante Erweiterung um 229 Wohneinheiten für Neu Broderstorf (Seite 17) nimmt diesem Ortsteil den dörflichen Charakter. Die derzeitige Bebauung besteht seit mehr als zwölf Jahren und ist auch mit Blick auf angrenzende Ortsteile insgesamt stimmig. Die beabsichtigte Ausweisung weiterer Wohnflächen führt entgegen der Ausführungen aus Seite 4 daher aus unserer Sicht nicht zu einer Abrundung des Gemeindegebiets. Aus dem Dorf wird eine Wohnsiedlung. Die fehlende Ausweisung von Grünflächen in diesem Gebiet verstärkt diesen Eindruck.	4.4 Wohnbauflächenentwicklung hat gemäß den Zielen der Raumordnung vorrangig im Gemeindehauptort zu erfolgen, aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung ist dies auch sinnvoll. In der weiteren Entwurfsplanung wird die Gemeinde den Wohnraumbedarf weiter prüfen und die Flächenausweisung überarbeiten und eine Priorisierung der Flächen für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf vornehmen.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
4.	Bürger 5-6	
4.5	Die derzeitige Infrastruktur im Gemeindegebiet und speziell in Broderstorf und im Ortsteil Neu Broderstorf lassen einen Erweiterung ebenfalls nicht zu. Die Kindertagesstätte in Broderstorf, die örtlich zuständige Grundschule und der dazugehörige Hort haben ihre Kapazitätsgrenzen ausgeschöpft. Es können bereits heute nicht alle betreuungspflichtigen Kinder einen Hortplatz in Anspruch nehmen. Eine weitere Bebauung wird das Problem verstärken. Das geht zu Lasten der Kinder und der Eltern. Gleiches gilt für die örtlich zuständigen weiterführenden Schulen in Santitz (Regionale Schule und Gymnasium). Auch hier sind die Kapazitätsgrenzen erreicht. Der Schülerverkehr (Rebus) ist ebenfalls überlastet. Zum Teil werden Schülerinnen und Schüler nicht im Bus mitgenommen, weil diese überfüllt sind. Die Probleme sind im Landkreis und bei Rebus bekannt, werden aber nicht behoben. Auch hier wird eine weitere Bebauung mit einem zu erwartenden Zuzug von Kindern und Jugendlichen das Problem zu Lasten der Kinder verstärken.	4.5 Die Kapazitäten und die Organisation des Schülerverkehrs kann nicht im Flächennutzungsplan geregelt werden. Ein Wachstum der Gemeinde führt auch zu steigenden Anforderungen an die infrastrukturelle und soziale Ausstattung. Der Flächennutzungsplan bildet die angestrebte Entwicklung der Gemeinde ab, als Flächenausweisung mit einer Zuordnung zur Art der Nutzung. In den ausgewiesenen Wohnbauflächen können planungsrechtlich auch Kindertagesstätten entstehen. Die ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf kann auch für die Niederlassung weiterer sozialer Einrichtungen dienen.
4.6	Die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse der an die Gebiete W4 und W6 angrenzenden Wohngebiete ist angesichts der Größe der geplanten Wohnbebauung in Zweifel zu ziehen. Vor allem die nach § 1 Absatz 3 BauGB geforderte "nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen ... und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt ..." ist ebenso wenig erkennbar wie der geforderte "Klimaschutz und die Klimaanpassung". Die zu erwartenden Lärmemissionen durch Erschließung und Bau über mehrere Jahre können sowohl für die Einwohner als auch für den Wildtierbestand zu unzumutbaren Belastungen werden.	4.6 Die innere Erschließung der Baugebiete sowie die Festsetzung von Grünflächen oder anderen Klimaschutzmaßnahmen sowie immissions- und artenschutzrechtliche Prüfungen erfolgen erst im nachgeordneten Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist zunächst nur im großen Maßstab eine Fläche für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aus.
4.7	Nicht zuletzt hat das Amt zum Zeitpunkt der Erschließung und des Grundstücksverkauf der Bereiche Hahnenkamp und Lerchenfeld (2007) auf Nachfrage darüber informiert, dass das jetzt als W6 ausgewiesene Gebiet Trinkwasserschutzgebiet wäre und nicht bebaut würde. Im Nachhinein stellt sich diese Information als falsch heraus. Die Kaufentscheidung der Käufer wurde also zum Teil auf der Grundlage einer falschen Information des Amtes getroffen. Die Grundstücke in Randlage im Lerchenfeld wurden aufgrund dieser Randlage zu einem höheren qm-Preis verkauft. Im Nachhinein wäre auch das nicht gerechtfertigt gewesen.	4.7 Die mögliche Bebauung lässt aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht keine objektive Wertminderung der bestehenden Immobilien erkennen.
4.8	Im Ergebnis lehnen wir die geplante Änderung des Flächennutzungsplans unter Verweis auf die oben vorgebrachten Einwände und vor allem mit Blick auf die Erweiterungen W6 und W4 ab. Wie bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und wir bitten die Gemeindevertretung, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in dieser Form nicht zu beschließen. Viele Grüße	4.8 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden in der weiteren Entwurfsbearbeitung ggf. berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
5.	Bürger 7-8	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.1	Amt Carbak Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Ikendorf, 03.05.22 Betreff: Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf gemäß §3 Abs. 1 BauGB. Insbesondere Erweiterung Ikendorf: Die Grünfläche südlich der Straße „Am Dorfteich“, als straßenbegleitende Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen. Wir möchten gegen diese Änderung des Flächennutzungsplans und Innenbereichssatzung Widerspruch einlegen. Eine Bebauung eines Landschaftsschutzgebietes ist ausgeschlossen. Hier befindet sich der letzte unbebaute Biotop, mit seltenen Pflanzen und Tieren in unserem Dorf. Einige Umweltschutzorganisation wurden bereits informiert, um unserem Anliegen Nachdruck zu verleihen. Ende der 90 iger Jahre wurde die Innenbereichssatzung genau aus diesem Grund so geändert, dass keine Bebauung erfolgen kann. Wie widersinnig ist dann dieses Vorhaben? Im Anschluss an diese Änderung wurden dann durch die Untere Naturschutzbehörde und Gemeinde, Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem die Teiche ausgebaggert und Eichen gepflanzt. Diese Maßnahmen sollen heute nichts mehr Wert sein? Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls informiert. Der Großteil der Einwohner von Ikendorf spricht sich gegen den Plan einer „Berichtigung des Flächennutzungsplans aus. Bitte ziehen Sie Ihr Vorhaben zurück. Datum: 03.05.22	5.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
6.	Bürger 9-15	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
6.1	Amt Carbäk, Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Stellungnahme zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf Meine Stellungnahme bezieht sich auf den Punkt 1.4. – Neudarstellung ehemaliges Gemeindegebiet Steinfeld, darunter der Punkt Grünflächen: „Nördlich von Fienstorf wird eine Maßnahmefläche und Waldfläche dargestellt. Die Fläche soll aufgeforstet werden und als zukünftige Ausgleichsmaßnahme dienen. „ Ich, Rita Baß, bin Eigentümerin des von der Maßnahme betroffenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, Flurstück 79. Ich habe das Ackerland an die ABG Broderstorf KG, Jan–Hinrich Kühl verpachtet und es wird von ihm bewirtschaftet. Die o. g. vorgesehene Maßnahme, Umwandlung von hochwertigem Ackerland in Wald lehnen ich, meine Kinder und Schwiegerkinder ab. Einem Verkauf des Ackerlandes für die vorgesehene Nutzungsänderung werden wir nicht zustimmen. Wir beantragen hiermit, dass die vorgesehene Maßnahmefläche und Waldfläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen wird. Fienstorf, 14.05.2022 Ort, Datum	6.1 Die Darstellung im Flächennutzungsplan zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Eine Enteignung, einen Zwangsverkauf oder ein Verbot der landwirtschaftlichen Nutzung steht damit nicht in Verbindung. Die Eigentümer der Flächen können diese weiterhin verpachten und landwirtschaftlich nutzen, die Flächennutzungsplanänderung steht dem nicht entgegen. Nichtdestotrotz hat sich die Gemeinde im weiteren Planverfahren mit Aufforstungsflächen auseinandergesetzt und wird die Ausweisung neuer Waldflächen im Entwurf nochmals ändern.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
7.	Bürger 16	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
	Amt Carbäk Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Ikendorf, 04.05.22 Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf gemäß §3 Abs. 1 Bau GB. Insbesondere Erweiterung Ikendorf: Die Grünfläche südlich der Straße Am Dorfteich als straßenbegleitende Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“. Wir möchten gegen diese Änderung des Flächennutzungsplans und Innenbereichssatzung Widerspruch einlegen. Eine Bebauung eines Landschaftsschutzgebietes ist ausgeschlossen. Hier befindet sich das letzte unbebaute Biotop mit seltenen Pflanzen und Tieren in unserem Dorf. Einige Umweltschutzorganisation wurden bereits informiert, um unserem Anliegen Nachdruck zu verleihen. Ende der 90er Jahre wurde die Innenbereichssatzung genau aus diesem Grund so geändert, dass keine Bebauung erfolgen kann. Wie widersinnig ist dann das derzeitige Vorhaben? Im Anschluss an diese Änderung wurden dann durch die Untere Naturschutzbehörde und Gemeinde, Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem die Teiche ausgebaggert und Eichen gepflanzt. Diese Maßnahmen sollen heute nichts mehr wert sein? Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls informiert. Der Großteil der Einwohner von Ikendorf spricht sich gegen den Plan einer „Berichtigung des Flächennutzungsplans“ aus. Bitte ziehen Sie Ihr Vorhaben zurück.	7.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
8.	Bürger 17	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8.1	4. Änderung FNP Broderstorf Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung <u>Niederschrift zur Einsichtnahme</u> Einwände: Der Umwandlung der im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in eine Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe auch Begründung, Nr. 1.5.6 Grünflächen/ Neuausweisung) <u>widerspreche</u> ich. Die Flächen stehen in meinem Eigentum, sind aktuell verpachtet und werden landwirtschaftlich genutzt. Das soll auch weiterhin so bleiben. Broderstorf, 24.05.2022  Unterschrift Frau Farclas, SB Bauamt	8.1 Von der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gemeinde entscheidet sich für eine Alternativfläche zwischen Neuendorf und der A19.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
9.	Bürger 18-26	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
9.1	Amt Carbäk Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Ikendorf, 03.05.2022 Betreff: Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf gemäß §3 Abs. 1 BauGB. Insbesondere Erweiterung Ikendorf: Die Grünfläche südlich der Straße „Am Dorfteich, als straßenbegleitende Bebauung im Landschaftsschutzgebiet Wolfsberger Seewiesen. Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die damit verbundene Änderung der Innenbereichssatzung von Ikendorf Widerspruch ein. Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebietes ist unzulässig. Ein Landschaftsschutzgebiet definiert sich als ein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet. In ihnen gilt ein besonderer Schutz von Landschaft und Natur nach dem§ 26 Absatz 1 BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz. Landschaftsschutzgebiete werden ausgewiesen zur Wiederherstellung, Erhaltung, Entwicklung des Naturhaushaltes, zur Stärkung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit, der Regenerationsfähigkeit und schließlich aufgrund der Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Im Ortskern von Ikendorf befindet sich ein einmaliges Biotop, welches auf Grund seiner Einmaligkeit 1994 als Teil des Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen wurde. In diesem Biotop sind unter anderem folgende Tierarten anzutreffen. - Rotbauchunken - Kammolche - Kreuzottern - Graureiher - Kraniche - Brandgänse - Schreiadler - Fledermäuse Der Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes ist damit eindeutig gegeben. 1998 wurde aus diesem Grund eine Renaturierung der Fläche durch die untere Naturschutzbehörde vorgenommen. Aus all den vorgenannten Gründen ist eine Aufhebung des Schutzstatus rechtlich nicht zu begründen. Wir bitten daher von einer Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung der Innenbereichssatzung von Ikendorf abzusehen. Bitte bestätigen sie uns den Eingang des Schreibens. Vielen Dank im Voraus. Mit freundlichen Grüßen	9.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR. STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG
10.	Bürger 27-28	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
10.1	AMT CARBÄK 13. MAI 2022 EINGEGANGEN Amt Carbäk Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Ikendorf, 12.05.22 Betreff: Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Insbesondere Erweiterung Ikendorf: Die Grünfläche südlich der Straße „Am Dorfteich, als straßenbegleitende Bebauung im Landschaftsschutzgebiet Wolfsberger Seewiesen. Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die damit verbundene Änderung der Innenbereichssatzung von Ikendorf Widerspruch ein. Eine Bebauung im Landschaftsschutzgebietes ist unzulässig. Ein Landschaftsschutzgebiet definiert sich als ein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet. In ihnen gilt ein besonderer Schutz von Landschaft und Natur nach dem§ 26 Absatz 1 BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz. Landschaftsschutzgebiete werden ausgewiesen zur Wiederherstellung, Erhaltung, Entwicklung des Naturhaushaltes, zur Stärkung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit, der Regenerationsfähigkeit und schließlich aufgrund der Erhaltung der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. Im Ortskern von Ikendorf befindet sich ein einmaliges Biotop, welches auf Grund seiner Einmaligkeit 1994 als Teil des Landschaftsschutzgebietes ausgewiesen wurde. In diesem Biotop sind unter anderem folgende Tierarten anzutreffen. • Rotbauchunken • Graureiher • Gelbbauchunken • Kraniche • Kammolche • Brandgänse • Teichmolche • Schreiadler • Kreuzottern • Fledermäuse • Ringelnattern • Laubfrösche Der Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes ist damit eindeutig gegeben. 1998 wurde aus diesem Grund eine Renaturierung der Fläche durch die untere Naturschutzbehörde vorgenommen. Aus all den vorgenannten Gründen ist eine Aufhebung des Schutzstatus rechtlich nicht zu begründen. Wir bitten daher von einer Änderung des Flächennutzungsplans und der Änderung der Innenbereichssatzung von Ikendorf abzusehen. Bitte bestätigen sie uns den Eingang des Schreibens. Vielen Dank im Voraus.	10.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
11.	Bürger 29	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
11.1	Ergänzung zum Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.: Auch ich konnte im privaten und im studentischen Rahmen eine große Artendiversität in den auf der „Wohnbaufläche W10“ lokalisierten Biotopen beobachten. Auffallend waren die Exemplare von Rotbauchunken (<i>Bombina bombina</i>) und Gelbbauchunken (<i>Bombina variegata</i>), deren Artbestimmung aufgrund der Färbung der Unterseite des Körpers sehr simpel ist. Beide Spezies sind auf der nationalen Roten Liste als „stark gefährdet“ eingestuft. Im Kontext beschreibt das Arten, die erheblich zurückgegangen oder durch menschliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Wird die aktuelle Gefährdung der Art nicht abgewendet, rückt sie voraussichtlich in die Kategorie „vom Aussterben bedroht“ (vgl. www.rote-liste-zentrum.de BfN). Ob zum jetzigen Zeitpunkt eine aktive Population der Unken die Wiese und den Teich als Lebensstätte nutzt, sollte daher geprüft werden. Des Weiteren konnte ich regelmäßig Laubfrösche (<i>Hyla arborea</i>) und Ringelnattern (<i>Natrix natrix ssp.</i>) beobachten, die ebenfalls als „gefährdet“ auf der nationalen Roten Liste kategorisiert sind. Viele Lebewesen werden durch die Richtlinie 92/43/EWG (FFH Richtlinie), das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) und die daraufhin erlassene Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) geschützt. Im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind die oben im Text genannten Arten aufgelistet. Dadurch haben sie EU-weit den Schutzstatus „Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“ erhalten. In Deutschland fallen auch nach der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (wenn nicht einzeln aufgeführt) alle europäischen Arten von Reptilien (z. B. <i>Natrix natrix ssp.</i>) und alle europäischen Arten von Amphibien (z. B. <i>Hyla arborea</i>) in die Kategorie der „besonders geschützten“ Tiere. Im Bundesnaturschutzgesetz (Kap. 5 Abschn. 3, § 44, Abs. 1, Nr. 1–4) und auch in der Richtlinie 92/43/EWG (Art. 12, Abs. 1 (d)) sind konkrete „Zugriffsverbote“ definiert. So ist zum Beispiel jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gelisteten Arten (nach Anhang IV) verboten (vgl. Richtlinie 92/42/EWG). Falls Eingriffe im Habitat mit Auswirkung auf die lokalen Populationen durchgeführt werden, sollten diese im Einklang mit den Bundesnaturschutzgesetzen respektive den EU-Richtlinien und dem öffentlichen Interesse stehen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind noch weitere (nach RL 92/43/EWG und BartSchV) zu schützende Tiere, wie zum Beispiel die Weinbergschnecken (<i>Helix pomatia</i>) oder verschiedene Libellenarten (Odonata), in dem Biotop auffindbar. Ein Eingriff hat selbstverständlich nicht nur fatale Auswirkungen auf die genannten Lebewesen, sondern auch auf die restliche Flora und Fauna. „Biologische Vielfalt ist das vielleicht wichtigste Gut unseres Planeten. Ihr Erhalt ist eine der essentiellen Fragen für unsere Zukunftsvorsorge. Denn Biodiversität ist die Grundlage für alles, was uns am Leben erhält. Sie liefert uns beispielsweise Nahrung sowie medizinische Wirkstoffe und dient unserer Erholung. Zudem trägt sie zur Klimaregulation und zur Versorgung mit sauberem (Trink-) Wasser bei und bietet Schutz vor Überflutungen ...“ (vgl. Biodiversität: Forschung für die Artenvielfalt www.bmbf.de). Deshalb bitte ich ebenfalls von einer Bebauung der „Wohnbaufläche W10“ abzusehen. Mit freundlichen Grüßen	11.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
12.	Bürger 30	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
12.1 12.2 12.3	AMT CARBÄK 24. MAI 2022 EINGEGANGEN <u>Stellungnahme zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf gemäß §3 Abs. 1 BauGB</u> 1.4 Neudarstellung ehemaliges Gemeindegebiet Steinfeld Seite 11 Unterpunkt Wohnbauflächen: ... „Die Gemeinde plant keine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen Steinfeld; Neu Steinfeld; Fienstorf und Rothbeck.“ Anmerkung: Auf den Flurstücken 100/1 und 99/1 in der Flur 1 in Rothbeck steht eine alte Baracke. Es wäre sinnvoll und für die Außenwirkung der Gemeinde äußert sinnvoll die Flurstücke 99/1; 100/1; 101/1 und 102/1 diese Flurstücke in den Innenbereich von Rothbeck mit aufzunehmen, um dort eine Bebauung zuzulassen. Im Entwurf des Flächennutzungsplan ist die Wohnbebauung in Rothbeck auch nicht richtig eingezeichnet, da auf dem Flurstück 45/4 Wohnbebauung vorhanden ist. Dadurch ist eine Verbindung der Wohnbebauung zu den Flurstücken 99/1; 100/1; 101/1 und 102/1 gegeben. Siehe Anlage 1 Erweiterung Öftenhåven Seite 11 Anmerkung 1: Durch eine fehlende vernünftige Verbindung zwischen der B 105 und der B 110 zwischen Rostock Brinkmannsdorf und Sanitz schlängelt sich viel Verkehr entweder über Neuendorf nach Bentwisch oder eben über Thulendorf- Steinfeld- Öftenhåven- Kussewitz nach Bentwisch und Umgebung. Gerade Öftenhåven ist hierbei ein Nadelöhr und die Straße der Gemeinde führt direkt an einem Kulturdenkmal in Öftenhåven vorbei. Der Flächennutzungsplan gibt der Gemeinde die Chance dieses Nadelöhr in Zukunft zu schließen, in dem man die Straße aus der Ortslage heraus verlegt, wie in Anlage 2 dargestellt. Die Gemeinde gewinnt ein weiteres Aushängeschild durch ein intaktes Kulturdenkmal und die restlichen Bewohner gewinnen durch eine Verkehrsberuhigung, da die Straße nicht mehr unmittelbar an deren Hauswand vorbei führt. Sinnvoll wäre die Durchführung so einer Maßnahme, wenn die Verbindung von Kussewitz nach Steinfeld geplant ist und eine Förderung mit Aussicht auf Erfolg auch realistisch betrachtet, beantragt werden kann. Anmerkung 2: Wenn man zu dem Schluß kommt das Anmerkung 1 in der Ortslage nicht zum Tragen kommt, dann ist zu diskutieren, ob es nicht sinnvoll wäre weitere Bebauung in Öftenhåven, wie in Anlage 3 dargestellt, zuzulassen.	12.1 Rothbeck stellt lediglich einen Siedlungssplitter dar, gemäß den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist eine Verfestigung von Siedlungssplitttern unzulässig. Im Flächennutzungsplan ist die Bestandsbebauung durch Darstellung als Wohnbaufläche gesichert. Darüber hinaus ist keine weitere Flächenausweisung gewünscht und auch nicht genehmigungsfähig. Durch Darstellung einer Grünfläche auf dem Grundstück der Baracke positioniert sich die Gemeinde eindeutig zu diesem städtebaulichen Entwicklungsziel. Die Flächenausweisung für neue Wohnflächen erfolgt im direkten Siedlungsanschluss der Ortsteile, deren Bebauung eine deutliche Gewichtung und einen Siedlungszusammenhang aufweist. 12.2 Öftenhåven ist nur ein sehr kleiner Ortsteil der Gemeinde Broderstorf mit wenigen Einzelgehöften. Der Lückenschluss durch weitere Wohnbauflächen die den Siedlungszusammenhang sichern, wird seitens der Raumordnung abgelehnt, da eine Verfestigung von Splittersiedlungen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung widerspricht. Die Flächenausweisung wird deutlich reduziert, sodass sie der Entwicklung des Eigenbedarf's gerecht wird. Eine Ortsumgehung zur Lärminderung steht im keinen Verhältnis von Kosten und Nutzen und dem Eingriff in Natur und Landschaft. Dem Hinweis wird nicht gefolgt, aber die Verkehrsproblematik zur Kenntnis genommen. 12.3 Siehe 12.2

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
12.	Bürger 30	
12.4	Um eine Abrundung der Ortslage zu erreichen und darüber einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung zu erzielen. Grünflächen Seite 12 „Nördlich von Fienstorf...“ Anmerkung: Täglich werden in Deutschland 50-70ha Ackerland versiegelt und gehen der Nahrungsmittelproduktion verloren. Nun wird im Flächennutzungsplan vorgeschlagen wertvolles frei liegendes Ackerland mit einer fadenscheinigen Begründung in einem undefinierten Raum aufzuforsten. So eine Planung unterstreicht einmal mehr welche Bedeutung die Nahrungsmittelproduktion in Deutschland in der Mitte der Gesellschaft eingenommen hat! Lebensmittel kommen aus den Regalen der Geschäfte, aber nicht von regionalen Ackerflächen! Wenn schon Aufforstung auf Ackerland, dann doch bitte auf Ackerland das geringwertig von der Bodenzahl ist und eine sehr geringe Ertragskraft hat. Wie zum Beispiel in der Gemarkung Ikendorf Flur 1 Flurstück 368 siehe Anlage 4. Alternativ sprechen Sie doch beispielsweise die ortsansässigen Landwirte an, die der Gemeinde eventuell sinnvolle Alternativen anbieten können. Spreche mich entschieden und grundsätzlich gegen willenslose sinnentleerte und widersprüchliche Planungen in jeglicher Hinsicht aus.	12.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Neben landwirtschaftlichen Flächen sind auch Waldflächen bedeutsam, sie sind für den Klimaschutz, die Artenvielfalt, Biodiversität, Biotopverbund, Landschaftsbild als Holzlieferant und Erholungsort auch für den Menschen unersetzlich. Je nach Bodenwertzahl erlangen Forstflächen auch eine unterschiedliche Ausstattung und Qualität. So haben Aufforstungsflächen auf Böden mit hoher Bodenwertzahl einen höheren Kompensationswert. Es ist Planungshoheit der Gemeinde ihre Entwicklungsziele im gemeindlichen Flächennutzungsplan darzustellen. Es wird immer unterschiedliche Auffassungen und Konkurrenz in der Flächennutzung geben. Die Gemeinde wägt die verschiedenen Belange ab. Die Gemeinde hat sich im weiteren Planverfahren mit Aufforstungsflächen auseinandergesetzt und wird die Ausweisung neuer Waldflächen im Entwurf nochmals ändern.
12.5	1.5.3 Sondergebiete Sondergebiet Photovoltaik Anmerkung: Wie steht die Gemeinde grundsätzlich zum Ausbau von Photovoltaikflächen auf geringwertigen Acker- bzw. Grünlandflächen? Die Energiewende schreitet mit großen Schritten voran und die Zeit ist reif bei diesen Planungen auch den Standpunkt der Gemeinde festzulegen, ob Photovoltaikanlagen in Zukunft auf Flächen, die außerhalb des Rahmens des Erneuerbare Energien Gesetz absteckt, entstehen können.	12.5 Die Gemeinde setzt sich mit dem Thema Freiflächenphotovoltaik auseinander und weist ein Gebiete für erneuerbare Energien im weiteren Planverfahren aus.
12.6	Flächennutzungsplan Stichwort Radwege Anmerkung: Im Flächennutzungsplan sind auf vielen Gemeindestraßen der Bau von Radwegen geplant. Eine Gemeinde sollte sich sehr genau überlegen, ob Radwege auf Gemeindestraßen eine sinnvolle Investition sind. Diese müssen später unterhalten und erneuert werden. Aus diesem Grunde spreche ich mich gegen den Bau von Radwegen auf Gemeindestraßen aus. Als aktiver Fahrradfahrer halte ich den aufkommenden Verkehr auch ohne Radweg für erträglich. Bitte dies bei der weiteren Planung zu bedenken. Falls Fahrradwege weiter geplant werden sollten, dann bitte ich darum die Bürger in die Finanzierung der Fahrradwege finanziell mit einzubeziehen! Vielleicht wird dann vernünftig und zum Wohle der Gesellschaft abgewogen und entschieden. Manchmal scheinen Dinge doch nicht so notwendig, wenn man es selber bezahlen muß.	12.6 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Gemeinde hält an dem Ausbau eines Radwegenetzes fest. Die immissionsfreie Mobilität rückt mehr in den Fokus und gewinnt an Bedeutung. Um den Bewohnern der Gemeinde und dem örtlichen Tourismus gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Radwegenetzes ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde. Erst wenn die Bedingungen geschaffen sind, wird die Priorisierung des Rads gegenüber dem KFZ sich merklich äußern. Sicherheit und Klimaschutz spielen ebenfalls eine große Rolle.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
12.	Bürger 30	
	 Übersichtskarte 1: 1248 Erstellt am: 03.05.2022 Quelle: GeoPortal.MV erstellt von erstellt am: 03.05.2022 <u>Anlage 2</u> <i>Umlegung Straße</i> Gemeinde Broderstorf, Amt Carbäk, Landkreis Rostock 12  Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Wohnbauflächen W 20 Öftenhåven (Quelle: GeoPortal.MV vom 06.10.2021) bearbeitet ign Meizer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB	<u>Anlage 3</u> Gemeinde Broderstorf, Amt Carbäk, Landkreis Rostock 12  Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Wohnbauflächen W 20 Öftenhåven (Quelle: GeoPortal.MV vom 06.10.2021) bearbeitet ign Meizer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB <u>Anlage 4</u>  Beispiel einer möglichen Aufforstungsfläche von Heide land mit einer geringen Bäumezahl

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
13.	Bürger 31-36	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13.1	Amt Carbäk Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Ikendorf, Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf gemäß §3 Abs. 1 Bau GB. Insbesondere Erweiterung Ikendorf: Die Grünfläche südlich der Straße Am Dorfteich als straßenbegleitende Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“. Wir möchten gegen diese Änderung des Flächennutzungsplans und Innenbereichssatzung Widerspruch einlegen. Eine Bebauung eines Landschaftsschutzgebietes ist ausgeschlossen. Hier befindet sich das letzte unbebaute Biotop mit seltenen Pflanzen und Tieren in unserem Dorf. Einige Umweltschutzorganisation wurden bereits informiert, um unserem Anliegen Nachdruck zu verleihen. Ende der 90er Jahre wurde die Innenbereichssatzung genau aus diesem Grund so geändert, dass keine Bebauung erfolgen kann. Wie widersinnig ist dann das derzeitige Vorhaben? Im Anschluss an diese Änderung wurden dann durch die Untere Naturschutzbehörde und Gemeinde, Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem die Teiche ausgebaggert und Eichen gepflanzt. Diese Maßnahmen sollen heute nichts mehr wert sein? Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls informiert. Der Großteil der Einwohner von Ikendorf spricht sich gegen den Plan einer „Berichtigung des Flächennutzungsplans“ aus. Bitte ziehen Sie Ihr Vorhaben zurück.	13.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
14.	Bürger 37-38	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
	4. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Broderstorf Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – Auslegungszeitraum: 25.04.2022 – 27.05.2022 Niederschrift über Einsichtnahme des Vorentwurfs Hinweise und Anmerkungen: 1. Fläche für Versorgungsanlagen: - Ausweisung Biogasanlage vom örtlichen Bauern 2. Trassenvariante „Baltic Gas Interconnector (BGI)“ ist im Vorentwurf nicht gekennzeichnet – bitte nachholen. 3. Das in der Begründung benannte Vorbehaltsgebiet zur Trinkwassersicherung sowie das Vorbehaltsgebiet für Leitungen (vgl. S. 8 – Pkt. 1.3.3) ist im Planentwurf nicht ausgewiesen! 4. Mischgebietsfläche nordöstlich von Steinfeld – bessere (detailliertere) Begründung gefordert (Begründung S. 12!) 5. Für die geplanten Wohngebiete W 23, W 22, W4 und W6 sollte die Erschließung und allg. Infrastruktur geprüft werden. Einfließen sollten Ergebnisse aus dem Lärm- und Schallschutzgutachten von 2017/2018 für die Gemeinde Broderstorf.	14.1 Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Versorgungsfläche ist bereits eingetragen, die Symbolik für Gas wird ergänzt. 14.2 Alle Leitungsbestände, die aufgrund von Stellungnahmen der betroffenen Leitungsbetreiber nachrichtlich zu übernehmen sind, werden in den Entwurf ergänzt. Im weiteren Verfahren erfolgt eine weitere Abfrage, dessen Ergebnis berücksichtigt wird. 14.3 Die Vorbehaltsgebiete für Trinkwassersicherung und Leitungen sind aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016). Sie sind im Planwerk des LEP dargestellt und stellen die übergeordnete Planung der Raumordnung und Landesplanung im großen Maßstab dar. Diese sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, jedoch nicht nachrichtlich zu übernehmen. 14.4 Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung ergänzt. 14.5 Detaillierte Untersuchungen einzelner Baugebiete in Bezug auf Erschließung und Immissionen sind in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
14.	Bürger 39-40	
14.6		14.6
14.7	6. WEA-Flächen – Ist in der Begründung eine Einschränkung hinsichtlich nicht gewünschter Erweiterung der Gebietsfläche möglich?	Die Sondergebietsflächen für WEA werden im weiteren Verfahren reduziert und das Windeignungsgebiet dargestellt gemäß Raumordnungsprogramm. Ein Verbot für die Erweiterung lässt sich im FNP nicht darstellen.
14.8	7. Gem. Lärmaktionsplan wurde das Gebiet „Zur Buschkoppel“ zum Naherholungsgebiet“ erklärt – bitte im Planentwurf entsprechend anpassen.	14.7
	8. Es fehlt in der Planzeichnung der Rad- und Wanderweg von Fienstorf nach Steinfeld (vgl. Anlage).	Für die Ausweisung von Flächen im Flächennutzungsplan gibt es einheitliche Vorgaben, ein Naherholungsgebiet gehört nicht dazu. Die Waldfläche wird als Erholungswald gekennzeichnet, um die Erholungsfunktion herauszustellen.
	Broderstorf, 29.03.2022	14.8
	gez. Farclas	Der Rad- und Wanderweg wird ergänzt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF

Nr.	Stellungnahme	Abwägung
14.	Bürger 37-38	
		

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
15.	Bürger 39-40	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
15.1	<i>Ikendorf, den 04.05.2022</i> <i>Amt Carbäk Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf</i> AMT CARBÄK 05. MAI 2022 EINGEGANGEN <i>Betr.: Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf §en 76 § 3 Abs. 1 BauGB</i> <i>Insbesondere Erweiterung Ikendorf: Die Grünflächen südlich der Straße „Am Dorfteich“ als straßenbegleitende Bebauung im Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger See und Ufer“</i> <i>Wir möchten gegen diese Änderung des Flächennutzungsplans und deren Berücksichtigung Widerspruch erheben, da es sich hierbei um die Bebauung eines Landschaftsschutzgebietes (Biotop mit seltenen Pflanzen und Tieren) handelt. Ende der 90iger Jahre wurde die Inanspruchnahme so geändert, dass keine Bebauung erfolgen kann. Ausdrücklich wurden durch höhere Naturschutzbehörde und Gemeinde Bauverwehungen durchgeföhrt. Wie andere Einwohner Ikendorfs setzen auch wir uns für den Erhalt dieses Biotops ein. Bitte ziehen Sie Ihr Vorhaben zurück!</i> <i>Mit freundlichen Grüßen</i>	15.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt.

4. ÄNDERUNG UND BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BRODERSTORF



ign+ architekten
ingenieure

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
16.	Bürger 41-43	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.
16.1 16.2	Amt Carbak Der Amtsvorsteher Bau-, Entwicklungs- und Liegenschaftsamt Moorweg 5 18184 Broderstorf Telefon: 036204 / 7180 Fax: 71850 Amt Carbak Gemeinde Broderstorf Moorweg 5 18184 Broderstorf Betreff: Widerspruch zur 4. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Broderstorf gemäß §3 Abs. 1 BauGB 1. Im Flächennutzungsplan sind im Ortsteil Ikendorf zusätzlich Wohnbauflächen eingetragen. Dieses Gebiet gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Wolfsberger Seewiesen“ (laut Übersichtskarte als Anlage zur Verordnung über das LSG „Wolfsberger Seewiesen“ vom 16. Juni 1994.) Im LSG ist es verboten „bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zu errichten, ... auch solche, die keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen.“ Eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde liegt nach Auskunft an den BUND-Landesverband Schwerin nicht vor. Das Urteil des OVG Greifswald vom 11. Mai 2022 bestätigt das Verbot und hat somit Signalwirkung auf alle anderen Bauvorhaben in Landschaftsschutzgebieten. Ich bitte Sie deshalb, dieses Vorhaben aus dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes zu streichen. 2. Außerdem bitte ich Sie, die Vorbehaltsgebiete für Trinkwassersicherung und Leitungen zu kennzeichnen. Broderstorf am 19.05.2022	16.1 Von der Erweiterung der Wohnbaufläche südlich in Ikendorf wird im weiteren Verfahren abgesehen. Der Hinweis wird berücksichtigt. 16.2 Die Vorbehaltsgebiete für Trinkwassersicherung und Leitungen sind aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016). Sie stellt die übergeordnete Planung der Raumordnung und Landesplanung im sehr großen Maßstab dar. Diese sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, jedoch ist eine nachrichtliche Übernahme der Vorbehaltsgebiete im FNP nicht erforderlich.

Projekt: Dorfzentrum Broderstorf an der Poststraße (Mischgebiet)

Prolog:

Unsere Gemeinde lässt derzeit den Flächennutzungsplan überarbeiten/erweitern. Dieser Planung unterfällt auch der Bereich westlich der Poststraße. Dieses Areal soll zukünftig im FNP als Mischgebiet ausgewiesen werden. Daraus ergeben sich Entwicklungsperspektiven der Gemeinde und Ansatzpunkte einer zukunftsweisenden Gestaltung.

Derzeit ermangelt es der Gemeinde an einem „Dorfmittelpunkt“ / „Dorfplatz“. Aus Verfassersicht wäre dieses Gelände (siehe Skizze) geeignet unter einem gestalterischen Konzept einen solchen zu entwickeln. Das Areal liegt für die Gemeinde zentral, im Raum der größten Konzentration von Einwohnern. Die Entfernung zu Bahnhaltepunkt und Haltepunkt ÖPNV ist annähernd ideal.

Somit stellt sich dieses Gelände im Gemeindegebiet als geeignet für die Entwicklung und Gestaltung eines zentralen Bereiches, der die gegenwärtigen, vor allem aber auch zukünftigen Bedürfnisse der Bürger im Bezug auf dörfliche Entwicklung, zentrale Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, sowie auch eine gemeindlich gesteuerte weitere Wohnbauentwicklung dar.

Das zu betrachtende Grundstück befindet sich im Privatbesitz mit z.Z. landwirtschaftlicher Nutzung. Übereinkunft mit dem Eigentümer, der auch nachbarlich betroffen ist, geht einer Umsetzung vor.

Idee:

Aus Verfassersicht befindet sich hier der ideale Standort für einen „Dorfmittelpunkt“. Hier ließen sich die Feuerwehr, Lebensmitteleinzelhandel, Kleingewerbe im Dienstleistungsbereich, sowie weitere, die Lebensfreude der Bürger verbessernde, Vorhaben umsetzen.

Denkbar sind:

1. Ein neuer Standort für die FFW
2. Ein Lebensmitteldiscounter
3. Verschiedene Wohnangebote, insbesondere auch für ältere Bürger
4. Spiel-, Freizeit- und Naherholungsflächen
5. Kleingewerbe in Kombination mit Wohnen
6. Ein Multifunktionsgebäude mit Nutzungen wie: Wohnen, Therapieeinheiten, Lebensmittelspezialläden, Café/Backshop

Einen ersten Ideenoutput kann man der beiliegenden Skizze des Verfassers entnehmen. Verkehrsflächen und Gestaltungsgrundzüge sind dort grob enthalten.

Vorschläge für einen Umsetzungsweg

Grundsätzlich erscheinen hier zwei Wege gangbar:

1. Die Suche und Gewinnung eines Projektentwicklers/Umsetzers aus der Privatwirtschaft
2. Die Gesamtumsetzung durch die Gemeinde in Eigenregie

Der Verfasser betrachtet hier nur Variante 2

Die Entwicklung in Eigenregie gibt m.E. der Gemeinde den größten Spielraum. Sie setzt sich so in die Lage, den Standort nach ihren Vorstellungen in Umfang, Ablauf, Zeitschiene und Gestaltung am besten zu steuern. Die **breite Einbeziehung der Bürger** kann so optimal sichergestellt werden und es könnte sich ein dynamischer Prozess der von den Bürger mitgetragenen Gestaltung entwickeln.

Checkliste für die Eigenumsetzung (nicht reihenfolgend)

Meinungsbildung auf politischer Ebene

Übereinkunft mit dem Grundstückseigentümer

Information der Bürger + Ideenwettbewerb

Verständigung mit der FFW

ggf. flankierende Beschlüsse der GV

Der Verfasser vertritt die Ansicht, dass für dieses Vorhaben eine Gesellschaft gegründet werden sollte, die dann auch für andere Bereiche und längerfristig nutzbar sein sollte. Bei der Entwicklung des Konzeptes sollten die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Entwicklungen breite Beachtung finden. Beispielsweise könnte von hier aus ein Weg in die energetische und ökologische Zukunft der Gemeinde gefunden werden. Dazu könnte die erste Idee dezentraler, örtlicher Wärme/Stromversorger stark fokussiert werden. Die mögliche Fernwärmeversorgung dieses Areals ebenso wie starke Beachtung von alternativen Energien schon in der Bauleitplanung. Im Bereich Fernwärme gibt es Potential in der Gemeinde, die dafür nötigen Leitungsnetze werden gefördert, so dass auch in diesem Bereich ein Einstieg der Gemeinde über eine Gesellschaft positiv sein könnte.

Fazit:

Am Standort ließe sich ein Projekt Broderstorf 2030 sicht- und erlebbar machen. Die Gemeinde kann hier gemeinsam mit den Bürgern eine zukunftsweisende Entwicklung mutig in Angriff nehmen und umsetzen. Zeitabläufe, Umfang und Ausführung lägen jederzeit in gemeindlicher Hand.

Michael Eckart

MdGV Broderstorf

BAUGEBIET "K"

WOHNEN +
KLEINGEWERBE

WOHNEN +
KLEINGEWERBE

NEUE
FFW
B

GEWERBE + WOHNEN

SICHTACHSE
ZUR FFW

KEINE
Kfz

NUR
FÜßGÄNGER

SPIEL
PLATZ

300
m

PARK

DISCOTHEK

PARK
PLATZ

GRÖßE:
STIEGE LIDL
INS SANITÄR
VORN GINKS
(O.E.)

GESAMT:
ca. 4.500 m²

KLEINGEWERBE
Wohn. - u. /

SENIOREN
"VILLAGE"

ca. 2.500 m²

MOORWEG

ca. 800 m²

BEGRÜND

POSTSTATION

BEGRÜND

130
m

12 GStU.
ca. 150 m²
- 150

ca. 1.600 m²

BEGRÜND



WEGSTRECKE

SKIZZE GEGEN
EIGENTUM

B

100

100