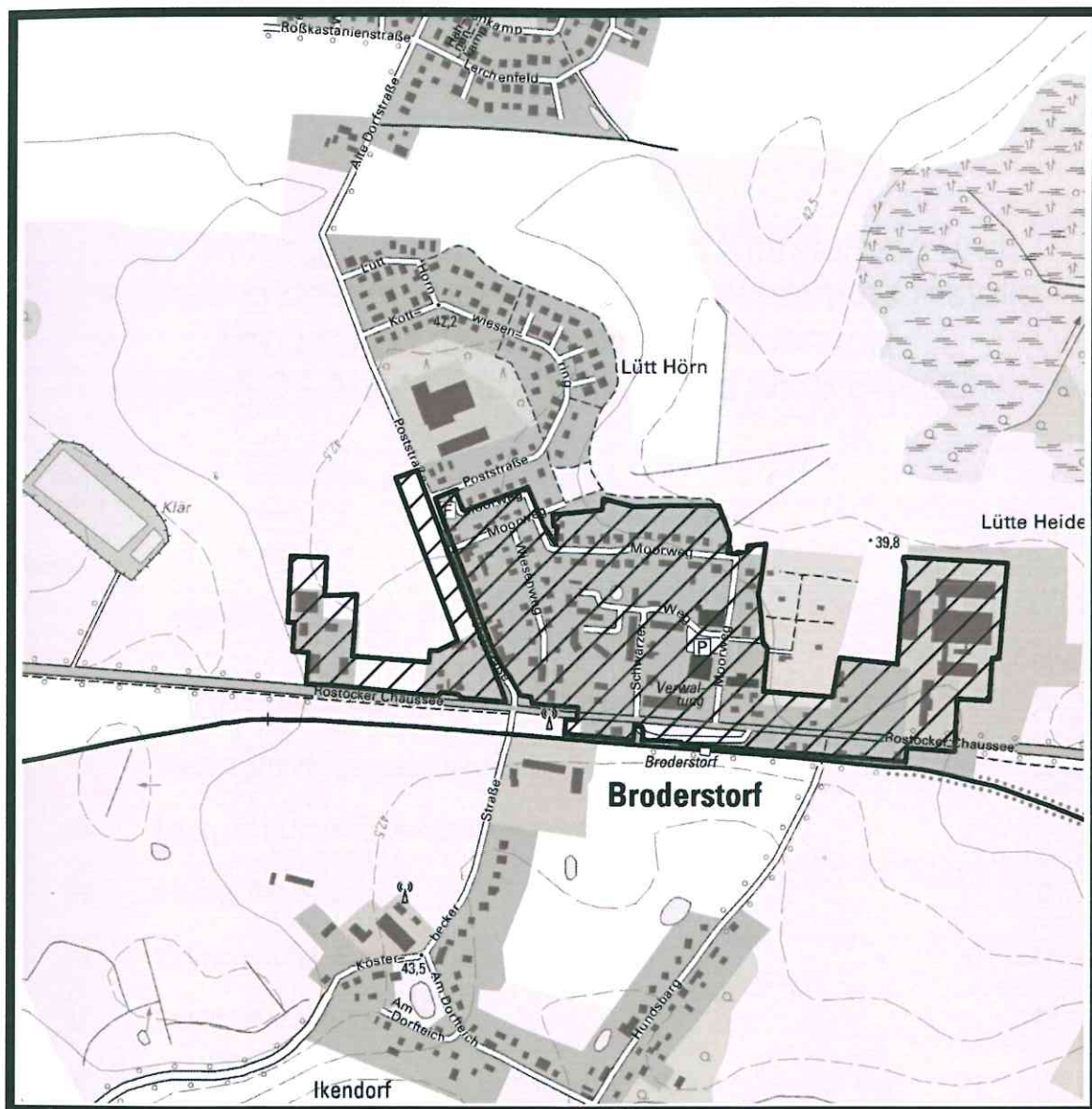




Gemeinde Broderstorf

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf

Broderstorf, September 2016




Hanns Lange
Bürgermeister

Begründung zur Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf der Gemeinde Broderstorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	7
IV. Inhalte der Satzung	8
V. Grünordnung, Eingriff und Ausgleich	9
VI. Immissionsschutz	16
VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	17

Verfasser:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
Herr M.Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-Mail: wschulze@tuev-nord.de
E-Mail: fwinter@tuev-nord.de

**Grünordnerischer
und artenschutz-
rechtlicher
Fachbeitrag:**



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Die Gemeinde Broderstorf verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den westlichen Teilbereich der Ortslage Broderstorf derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Ausgelöst durch private Baubegehren soll nun mit Mitteln einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB eine weitere planungsrechtliche Möglichkeit ausgeschöpft werden, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Poststraße, des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf der Gemeinde Broderstorf, zu steuern.

Der gesamte Ortsteil Broderstorf stellt sich nach aktueller Überprüfung überwiegend als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen neben einer Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsflächen) auch eine bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen für Wohngebäude zu ermöglichen.

Dabei soll der Klarstellungsbereich, der bereits jetzt dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind.

Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet.

So soll erreicht werden, dass im westlichen Teilbereich der Ortslage Broderstorf Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden. Dies gilt sowohl für die Klarstellungs- als auch für die Ergänzungsflächen.

Damit wird auf bisherigen Außenbereichsflächen eine Bebauung wesentlich erleichtert. Ohne die relativ aufwendige Form eines Bauleitplans heranzuziehen, kann so eine Bebauung ohne negative städtebauliche Auswirkungen ermöglicht werden.

Unter Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB sollen auf dem Wege einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungssatzung nach Nr. 1 in Kombination mit einer Ergänzungssatzung nach Nr. 3) Klarheit und Sicherheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen werden. Für die aus Sicht der Gemeinde Broderstorf sinnvollen Ergänzungsflächen, die einer Abrundung des Ortsteils Broderstorf dienen, soll Baurecht geschaffen werden.

Aus dem Bestand heraus sind in Broderstorf wesentlich ausgeprägte Bedingungen für die Feststellung der Innenbereichsqualität und die Abrundung bzw. Ergänzung dieses Gebiets gegeben. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss und Bekanntmachung ist die Satzung maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben.

Die Ergänzung des Innenbereichs entspricht im vorliegenden Fall einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und räumlichen Abrundung des bestehenden Ortsteils. Durch die Festlegung und Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird für die Grundstückseigentümer Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen.

Durch die Festlegung und Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen.

Auswirkungen der Satzung

Die Klarstellungssatzung für den Bereich der Flurstücke, die in der Karte der Satzung nicht schraffiert sind, hat lediglich deklaratorischen Charakter. Hier sind Bauvorhaben

bereits jetzt nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung stellt dies lediglich klar und erleichtert damit der Gemeinde und der Bauordnungsbehörde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Die Ergänzung des klargestellten Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt auf Teilen einer bisher unbebauten Fläche (Flurstück 4/13), die bisher dem Außenbereich zugeordnet gewesen ist und auf der derzeit nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig sind.

Neben der Anwendung des § 34 BauGB auf den bereits bebauten Bereich (Klarstellungsfläche) wird nach Erlass der vorliegenden Satzung auch auf bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen) nach den Maßgaben des § 34 BauGB über Vorhaben zu entscheiden sein.

D.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daneben sind die Festsetzungen der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Bau-nutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

Die mit der Bebauung auf den Ergänzungsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den in der Satzung festgesetzten Maßnahmen zum Anlegen einer naturnahen Grünlandfläche und der Anpflanzung einer Feldhecke vollständig ausgeglichen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,20 auf der Ergänzungsfläche wird einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht. Der Bodenschutzklausel nach § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur eine Bebauung in einer straßenbegleitenden „einreihigen Bebauung“ auf dem durch die Ergänzung begünstigten Flurstücken entlang der Poststraße und der B 110 erfolgen soll und kann.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Gemeinde Broderstorf werden ohne Widersprüche zu angrenzenden Nutzungen und weiteren Entwicklungen befriedigt und gegebenenfalls eine bescheidene und angemessene nicht störende gewerbliche oder auch freiberufliche Entwicklung ermöglicht.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen ist im Klarstellungsteil grundsätzlich auf die Prägung aus dem Bestand abzustellen. Hier sind insbesondere die Merkmale eines **allgemeinen Wohngebiets**, teilweise eines **Kleinsiedlungsgebiets** oder im Osten der Ortslage eines **Gewerbegebiets** anzuwenden. Andere Arten der baulichen Nutzung entwickeln keine ausreichend prägende Wirkung auf die jeweilige Umgebung.

Für die Ergänzungsflächen werden explizite Festsetzungen getroffen, um die Entscheidungsfindung auch im Sinne der siedlungsplanerischen Vorstellungen für den Ortsteil Broderstorf zu erleichtern.

Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall werden also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB somit auf bebauten und unbebauten Flächen des Ortsteils gesichert.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für den betreffenden Bereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht diesem aufgrund des gegebenen Zusammenhangs, des Gewichts und der vorhandenen Prägung nicht entgegen.

Für die Ergänzungsfläche wird aufgrund ihrer Lage keinerlei Widerspruch gesehen. Daher wird neben den Ausgleichsfestsetzungen und geringen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bedachung auch keine Notwendigkeit zu ergänzenden Festsetzungen festgestellt. Sowohl die in der Öffentlichkeits- als auch in der Behördenbeteiligung zu ermittelten Belange werden vor Erlass der Satzung einer entsprechenden Abwägung unterzogen und berücksichtigt.

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Der Gemeinde Broderstorf sind keine solchen Gebiete im vorliegenden Bereich bekannt bzw. keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ordnungsbedarfs (§ 1 Abs. 3 BauGB), sowie der prägenden Merkmale des bebauten Bereichs, werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Da die Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 zur Folge hat, muss sich der bebaute Bereich in einer Weise darstellen, dass er die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägt. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart

der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (§ 34 Abs. 1 BauGB), oder die Voraussetzung für die Anwendung der Baunutzungsverordnung besteht (§ 34 Abs. 2 BauGB), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der Vorschriften über den nicht beplanten Innenbereich überhaupt gegeben.

Neben der gesetzlich gegebenen Möglichkeit der Klarstellung des bebauten Bereichs als im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dessen Ergänzung im vorliegenden Fall möglich, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Bei ihrer Aufstellung sind entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vorliegenden Fall wurde

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, die ohnehin nicht in § 34 Abs. 6 BauGB als Verfahrensteil vorgesehen ist,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (dabei ist darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können),
- von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Diese Bestandteile einer Bauleitplanung sind für eine Satzung auch nicht vorgesehen.

Neben den Festsetzungen der Satzung bleiben die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wirksam.

Die Bestimmungen des § 62 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Broderstorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Broderstorf wird von der Bundesstraße B 110 sowie der Bahnlinie Wismar – Tessin tangiert. In nördlicher Richtung zweigt die Poststraße von der B 110 ab.

Die Bebauungsstruktur in der Ortslage orientiert sich an dem Verlauf der Straßen und bildet um den Standort der Amtsverwaltung einen offenen Kern mit öffentlichen Einrichtungen und Mehrfamilienhäusern.

Im weiteren Teil des Ortes ist vornehmlich eine straßenbegleitende einreihige Bebauung mit rückwärtigen Grundstücken und Nebenanlagen prägend.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ein Areal von ca. 209.763 m². Praktisch wird die gesamte Ortslage Broderstorf in die Satzung einbezogen. Davon nehmen die Ergänzungsflächen ca. 13.629 m² ein.

Die Kartengrundlage basiert auf den Angaben des Katasteramtes des Landkreises Rostock (ALK), Gemarkung Broderstorf, Flur 1, und wurde durch örtliche Aufnahme und Luftbildangaben im November 2015 ergänzt.

Der Klarstellungsteil umfasst den Bereich zwischen dem Bebauungsplan 7/8 und der Innenbereichssatzung Ikendorf und schließt damit die bisher vorhandene Lücke im planungsrechtlichen Sinne. Klargestellt werden dementsprechend auch der Bereich zwischen dem westlichen Ortseingang und der Poststraße, begleitend an der Rostocker Chaussee und die Gewerbefläche am östlichen Ortsausgang. Die Gewerbefläche wird zum dauerhaften Erhalt mit einbezogen und schließt auch die intensiv genutzten Funktionsflächen mit ein. Von der Satzung ausgeschlossen, ist das Flurstück 351, da es sich dabei um eine Bahnanlage handelt und diese ausschließlich dem Eisenbahnzweck dient.

Die Ergänzungsflächen umfassen das Flurstück 4/13 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Broderstorf. Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich parallel zum Straßenverlauf der Poststraße in Nord-Süd Richtung. Die Fläche erstreckt sich von dem gegenüberliegenden Flurstück 210 bis auf die Höhe des Flurstücks 155. Weiterhin liegt die Ergänzungsfläche 1 innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Warnow, wodurch die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzbereich Warnow einzuhalten sind. Die Ergänzungsflächen 2 und 3 befinden sich zwischen den Flurstücken 5/1 und 208, parallel zur B110 / Rostocker Chaussee. Dabei wird ein Teil des Flurstücks 205 klargestellt (westlich angrenzend an Flurstück 208) und weitere Flurstücke ergänzt.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie verbindende Wasserflächen von der Satzung erfasst.

Der historisch gewachsene Ortsteil Broderstorf weist ein ausreichendes Gewicht auf und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden bebauten Bereiche mit ihren überwiegend durch Wohnen geprägten Merkmalen sowie der verbindenden naturräumlichen Elemente und des erheblichen Gewichts der sonstigen Bereiche des Ortsteils ist dies aus Sicht der Gemeinde Broderstorf nunmehr überfällig und auch entsprechend begründet.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist eindeutig baulich geprägt. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Ergänzung konsequent entsprochen. Unter Berücksichtigung der Lage der klargestellten im Zusammenhang bebauten Bereiche und der Erschließungsstraße ergibt sich eine zwar kleinteilige aber eindeutige Abrundung, die fast überfällig erscheint.

IV. Inhalte der Satzung

Neben der klarstellenden Festlegung der bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnenden Flächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der auch einzelne Baulücken umfasst, werden mit der vorliegenden Satzung auch einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Für die Ergänzungsflächen besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen.

§ 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden. Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung) und 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) bei der Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Solche oder ähnliche Regelungen für den Klarstellungsbereich zu treffen, entzieht sich naturgemäß dem Ermächtigungsrahmen einer Satzung. Dies würde eine Überplanung des Bestandes mittels einer verbindlichen Bauleitplanung voraussetzen, wofür keinerlei Anlass besteht.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 festgesetzt. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch auf den Ergänzungsflächen keine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Mit Hilfe von Baugrenzen werden innerhalb der Ergänzungsfläche die überbaubaren Grundstücksflächen konkret bestimmt. Hiermit wird einerseits die städtebauliche Ordnung gewahrt und andererseits vermieden, dass Gebäude in 2. Reihe zur Straße errichtet werden. Dies widerspräche der im Ort vorhandenen Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (siehe Klarstellungsteil).

Weiterhin sind in den Ergänzungsflächen die Gebäude für Hauptnutzungen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksteilen getroffen und im folgenden Kapitel erläutert und begründet.

V. Grünordnung, Eingriff und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Satzung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt, sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/1999).

Kurzbeschreibung des Eingriffs

Mit der Satzung wird der Innenbereich nach § 34 BauGB für die Ortslage Broderstorf klargestellt. Bei einer Bebauung in diesen Bereichen entsteht kein Ausgleichsbedarf von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im westlichen Bereich werden drei Ergänzungsflächen ausgewiesen. Hier ist eine zusätzliche Bebauung möglich, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Insgesamt wird auf einer Fläche von ca. 1,3 ha eine Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen

Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbelastungsgrad
9.2.1	Frischwiese Regelmäßig gemähtes Grünland auf Restflächen in Hofnähe, Abwertung aufgrund des relativ geringen Kräuteranteils und der Mahd öfter als 2 mal pro Jahr	2	2,5	Lage am Ortsrand	0,75
9.2.2	Frischweide Von Rindern beweidete Fläche mit Verbindung zu 9.2.3, bereits länger als Weide genutzt, höherer Kräuteranteil, Abwertung aufgrund erkennbar intensiver Nutzung	2	2,5	Lage am Ortsrand	0,75
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland Innerhalb des letzten Jahres zur Weide umgewandelte Ackerfläche, geringer Kräuteranteil, Gräser und Klee dominieren, Abwertung aufgrund der Artenarmut	1	1,5	Lage am Ortsrand	0,75
12.2.2	Gemüse- und Blumen-Gartenbaufläche Größere Beetflächen des Bauernmarktes, Anbau von Sonnenblumen und verschiedenen Gemüsen	1	1,5	Lage am Ortsrand	0,75

13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Bäume Regelmäßig häufiger gemähte Grünlandfläche, Nutzung durch Feuerwehr, Wertbestimmend ist die relative Strukturarmut	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75
14.5.2	Verstädtertes Dorfgebiet Zur Ortslage gehörende Grundstücksfläche, relativ intensiv bebaut, intensive gärtnerische Nutzung	0	0,5	Lage am Ortsrand	0,75
14.5.4	Einzelgehöft Teilfläche des Gehöftes mit Bauernmarkt, teilweise befestigt, intensiv genutzt	0	0,4	Lage am Ortsrand	0,75

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastung	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs			13.629 m² Baufläche					19.750
Erweiterungsbereich 1	GRZ	0,20	7.813 m² Baufläche					12.144
Frischweide	9.2.2	3.795						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.139	2	2,5	0,5	0,75	2,25	2.563
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.656	2	2,5	0	0,75	1,875	4.980
Artenarmes Frischgrünland	9.2.3	3.026						
Biotopverlust durch Versiegelung		908	1	1,5	0,5	0,75	1,5	1.362
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.118	1	1,5	0	0,75	1,125	2.383
Sonstige Grünfläche ohne Bäume	13.10.2	992						
Biotopverlust durch Versiegelung		298	1	1,0	0,5	0,75	1,125	335
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		694	1	1,0	0	0,75	0,75	521
Erweiterungsbereich 2	GRZ	0,20	4.674 m² Baufläche					7.049
Frischwiese	9.2.2	2.137						
Biotopverlust durch Versiegelung		641	2	2,5	0,5	0,75	2,25	1.442
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.496	2	2,5	0	0,75	1,875	2.805
Gemüse- und Blumen-Gartenbaufläche	12.2.2	2.128						
Biotopverlust durch Versiegelung		638	1	1,5	0,5	0,75	1,5	957
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.490	1	1,5	0	0,75	1,125	1.676
Einzelgehöft	14.5.4	409						
Biotopverlust durch Versiegelung		123	0	0,4	0,5	0,75	0,675	83
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		286	0	0,4	0	0,75	0,3	86
Erweiterungsbereich 3	GRZ	0,20	1.142 m² Baufläche					557
Verstädtertes Dorfgebiet	14.5.2	1.142						
Biotopverlust durch Versiegelung		343	0	0,5	0,5	0,75	0,75	257
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		799	0	0,5	0	0,75	0,375	300

Bei dem Biotopverlust durch Versiegelung wird die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% berücksichtigt.

Biotopbeeinträchtigung

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind im angrenzenden Grünlandbereich vorhanden. Zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber den heute bereits vorhandenen Randwirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent Biotopverluste	19.750 m ²
Flächenäquivalent Biotopbeeinträchtigungen	0 m ²
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfs beträgt:	19.750 m²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung							19.840
Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer naturnahen Grünlandfläche auf bisheriger Ackerfläche, Flurstück 4/13 Flur 1 Gemarkung Broderstorf		9.950	2	2,0	0,8	1,60	15.920
Anpflanzung einer Feldhecke Breite 10 m entlang der Ergänzungsfläche 1, Flurstück 4/13 Flur 1 Gemarkung Broderstorf		2.450	2	2,0	0,8	1,60	3.920
Gesamtumfang der Kompensationen							19.840

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf	19.750
Gesamtumfang der Kompensation	19.840
Überschuss(+) / Differenz(-)	90

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit der dargestellten Maßnahme vollständig kompensiert werden. Gleichzeitig kann der Verlust an Nahrungsflächen für den Storch ausgeglichen werden.

Festsetzung Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 4/13 (Flur 1, Gemarkung Broderstorf) eine naturnahe Hecke angelegt. Entlang der Ergänzungsfläche 1 sind auf einer Gesamtbreite von 10 m heimische, standortgerechte Sträucher in 6 Reihen anzupflanzen. Die Gehölze sind versetzt mit einem

Abstand innerhalb und zwischen den Reihen von 1,50 m zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzzaun zu sichern. Eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren ist durchzuführen. Eine Umsetzung der Maßnahme in Abschnitten ist zulässig.

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 4/13 (Flur 1, Gemarkung Broderstorf) ist eine Fläche von 9.950 m² aus der ackerbaulichen Nutzung herauszunehmen und in eine naturnahe Wiese umzuwandeln. Dazu ist auf der Gesamtfläche eine kräuterreiche Landschaftsrasen Mischung anzusäen. Die Fläche ist mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Maximal sind 2 Mähgänge pro Jahr zulässig. Der erste Mähgang darf erst nach dem 1. Juli erfolgen. Der Einsatz von Dünger und Schädlingsbekämpfungsmittel ist nicht zulässig. Die Wiesenfläche ist zu den angrenzenden Ackerflächen durch Spaltpfähle oder große Findlinge abzugrenzen.

Um eine schrittweise Umsetzung der mit der Satzung ermöglichten Bebauung zu ermöglichen und dabei den jeweiligen Eingriffen auch dem entsprechenden Ausgleich zuzuordnen, wird von einer prozentualen Zuordnung gemäß den Eingriffen nach Flächenäquivalent ausgegangen und es ist eine Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen einzutragen.

Das bedeutet, dass der Ergänzungsfläche 1 61,6 %, der Ergänzungsfläche 2 35,7 % und der Ergänzungsfläche 3 2,8 % der Ausgleichsmaßnahmen zuzuordnen sind.

Begründung

Mit der Hecke wird ein strukturreicher Lebensraum in der insgesamt relativ armen Agrarlandschaft um Broderstorf geschaffen. Gleichzeitig wird eine Abschirmung zwischen der Bebauung und den Weideflächen erreicht.

Das Flurstück Nummer 4/13 der Flur 1, Gemarkung Broderstorf befindet sich im Eigentum des Besitzers der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Die Fläche für die Feldhecke ist durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock dauerhaft zu sichern.

Mit der Definition von Pflanzabständen, der Entwicklungspflege und dem Wildschutz wird eine sichere und trotzdem naturnahe Entwicklung der Hecke ermöglicht. Als heimische standortgerechte Gehölze werden hier insbesondere Schlehe, Weißdorn, Hunds-Rose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen und Öhrchen-Weide empfohlen.

Eine Umsetzung in Abschnitten ist zulässig. Damit wird einer zeitlich getrennten Umsetzung der Bebauung auf den einzelnen Flurstücken Rechnung getragen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche von 9.950 m² im nördlichen Bereich des Flurstückes 4/13 aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen und zu einer naturnahen Wiese umgewandelt. Diese Maßnahme dient zusätzlich als CEF-Maßnahme für den Verlust von Nahrungsflächen des Weißstorks durch die Bebauung. Es entsteht damit ein offener extensiver Landschaftsraum, der zusätzlich auch Bodenbrütern als Lebensraum dienen kann. Auch für diese Fläche ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock einzutragen. Die Festsetzung eines einmaligen Mähgangs pro Jahr dient der Offenhaltung der Fläche und damit einer dauerhaften Nutzbarkeit als Nahrungsraum für den Storch. Maximal wird eine 2-malige Mahd pro Jahr für zulässig erklärt, damit sich eine hohe Artenvielfalt in der Vegetation einstellen kann. Der 1. Mähgang darf erst nach dem 1. Juli durchgeführt werden, um Bodenbrüter nicht zu stören.

Mit der Abgrenzung zu den Ackerflächen soll die Nutzung dauerhaft gesichert werden.

Artenschutz

Auf Grundlage einer Potenzialanalyse wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die potenziellen Auswirkungen der Planung auf geschützte Pflanzen und Tierarten untersucht.

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Nach Relevanzprüfung können das Vorkommen geschützter Amphibien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Gehölze und Gebäude in der Umgebung der Ergänzungsflächen können Quartiere von Fledermäusen enthalten. Aktuell liegen keine Beobachtungen vor. Diese sind aber von der Bebauung nicht betroffen. Für 3 Fledermausarten stellt das Untersuchungsgebiet einen potentiellen Nahrungsraum dar. Der Flächenverlust ist hier aber nur gering, sodass eine Gefährdung der Populationen nicht zu erwarten ist.

In der Ortslage Broderstorf befindet sich ein Horst des Weißstorchs. Die Grünlandflächen innerhalb der Erweiterungsflächen 1 und 2 bilden Nahrungsflächen für den Storch. Der Verlust dieser Flächen wird durch die Herausnahme einer gleichgroßen Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung und der Umwandlung in Dauergrünland ausgeglichen.

Möglichen Beeinträchtigungen für Gebäudebrüter können insgesamt als gering eingeschätzt werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Auch für Gehölzbrüter, die Gehölze in der Erweiterungsfläche 3 und umgebene Strukturen nutzen, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen nur gering. Eine Gefährdung der Populationen dieser Arten ist nicht zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erreicht. Die Rodung von Gehölzen innerhalb der Erweiterungsfläche 3 sollte allerdings nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Für Bodenbrüter haben die Erweiterungsflächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Ein Ausweichen auf angrenzende Flächen ist möglich. Es besteht keine Gefährdung der Population.

Folgende textliche Festsetzung wurde aus artenschutzrechtlicher Sicht aufgenommen.

“Der Beginn von Bautätigkeiten auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 soll zum Schutz eventuell vorkommender Bodenbrüter zwischen dem 30. September und dem 28. Februar erfolgen. Mögliche Rodungsarbeiten auf der Ergänzungsfläche 3 sollten zum Schutz gehölzbrütender Vögel im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten und Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Weiterhin ist der Verlust von Nahrungsflächen für den Weißstorch in den Ergänzungsflächen 1 und 2 durch die Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland in gleicher Größe (9950 m²) auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Flurstückes 4/13, Flur 1 Gemarkung Broderstorf.

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“



Abbildung 1: Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld der Ergänzungsflächen

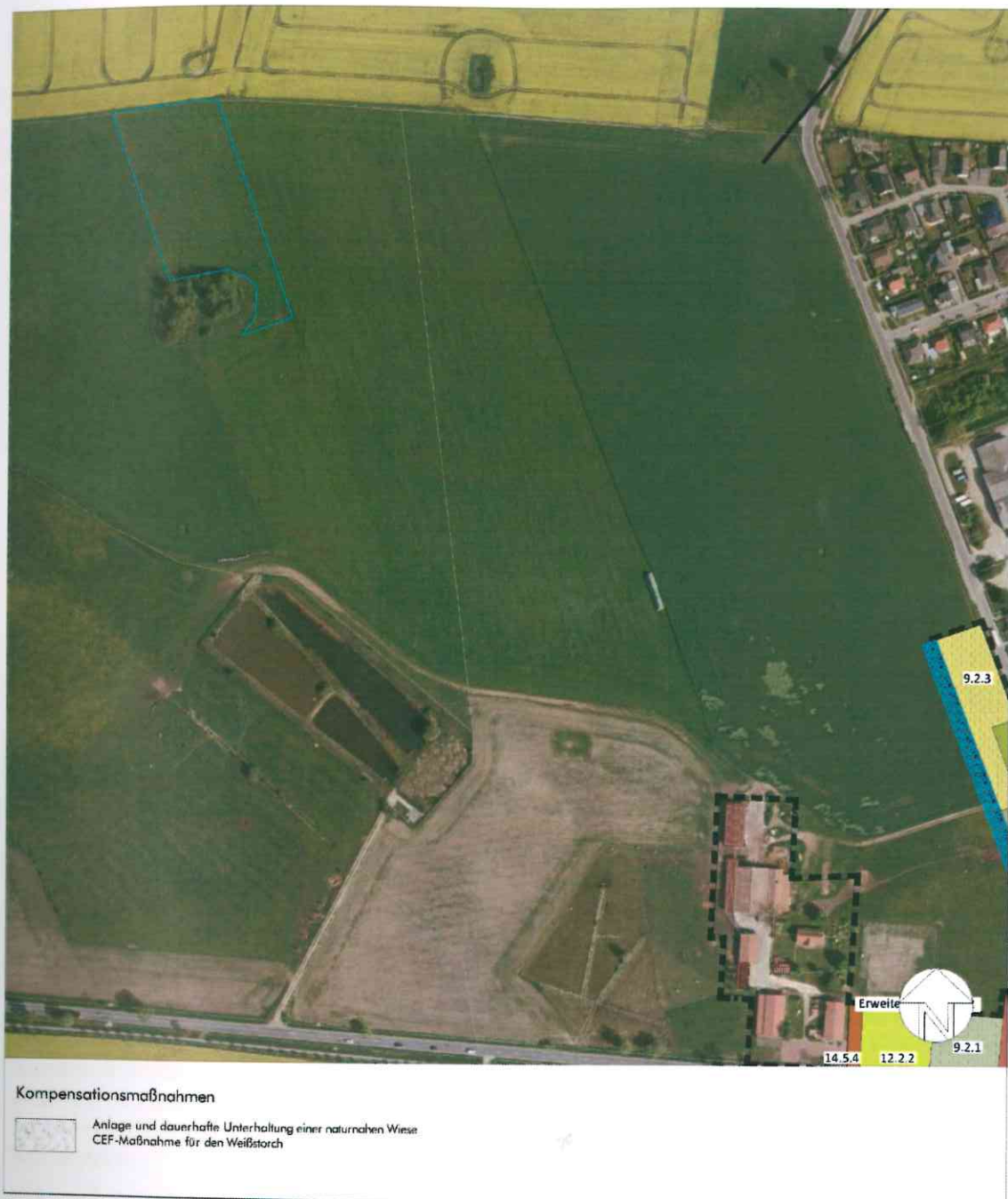


Abbildung 2: externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage eines naturnahen Grünlandes“ – 9.950 m²

VI. Immissionsschutz

Insbesondere die Lage der Ergänzungsflächen 2 und 3 an der viel befahrenen Bundesstraße 110 und in gewissem Maße auch an der Bahnstrecke Rostock Tessin geben Anlass zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte gemäß der DIN 18005 in Verbindung mit den RLS-90, der Schall 03 und der TA Lärm.

Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebietes sind Geräuschemissionen des Straßenverkehrs. Sie erreichen an den Baugrenzen mit den jeweils geringsten Abständen zu den Emissionsquellen Beurteilungspegel von maximal 65 dB(A) tags maximal 58 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) / 45 dB(A)) werden im Tag- / Nachtzeitraum um bis zu 10 / 13 dB(A) überschritten. Im nördlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte eingehalten.

Geräuschemissionen der parallel zur Rostocker Chaussee (B 110) verlaufenden Bahnstrecke sowie durch angrenzende gewerbliche Ansiedlungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und deren Wirkung beschrieben.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass innerhalb des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind, wenn folgende Maßnahmen bei den weiteren Planungen und bei der Realisierung beachtet werden:

- Anordnung von Außenwohnbereichen in gekennzeichneten Bereichen nur auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder in geschlossener Ausführung;
- Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder Einbau von aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.
- Errichtung von Baukörpern innerhalb des Plangebietes mit ausreichender Schalldämmung entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche und der Tabelle 7 der DIN 4109.

Entsprechend den vorgenommenen Messungen wurden die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Anhand dieser Kennzeichnung werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Die Vorkehrungen werden durch textliche Festsetzung untersetzt. Sie lauten:

- 5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Bettenräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109-1 eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1**

Lärm- pegel- be- reich	Maßgebli- cher Außen- lärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstal- ten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohn- räume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

- 5.2 Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 5.3 Schlaf- und Kinderzimmer innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind neben der Realisierung der erforderlichen Schalldämmung der Gebäudeseiten und Dachflächen ab Lärmpegelbereich III auch aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, erforderlich.
- 5.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Terrassen und Balkone nur auf der Nordseite zulässig. Wo dies nicht möglich ist, sind Wintergärten oder verglaste Balkone vorzusehen.
- 5.5 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 bis 5.4 abgewichen werden.

VII. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gesetzlich geschützte **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze** des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713):

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Da die Festpunktfelder ständigen Veränderungen unterliegen, stellen die bereitgestellten Festpunktübersichten nur eine Momentaufnahme dar. Bei allen weiteren Planungs- und Bauvorhaben im Bereich der Satzung ist eine aktuelle Stellungnahme beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einzuholen.

Der vorhandene **Elektroenergieanlagenbestand** der E.DIS AG ist zu sichern und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 sind einzuhalten. Der Anlagenbestand darf grundsätzlich nicht freigelegt bzw. überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung vorzunehmen. Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, sind die Antragsunterlagen mit Darstellung der Baugrenzen rechtzeitig einzureichen.

Die **Trinkwasserversorgung** kann über das vorhandene öffentliche Netz abgesichert werden. Eine Dimensionsvergrößerung ist nicht erforderlich. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

Die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 4/13 und 205, werden von einer öffentlichen Trinkwasserleitung DN 100 AZ gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist damit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instandzusetzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

Für die **Schmutzwasserentsorgung** ist im Bereich der Poststraße (Ergänzungsfläche 1) eine Netzerweiterung erforderlich. Die Ergänzungsfläche 1 wird von einer Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 150 AZ gequert, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert ist. Eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

Das anfallende Schmutzwasser der Bebauung der Ergänzungsfläche 1 ist dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC bzw. der Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 150 in der Poststraße zuzuleiten.

Das anfallende **Niederschlagswasser** soll in geeigneten Fällen, je nach Bodenart, auf den Grundstücken versickert werden (§ 55 WHG). Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist zu erbringen. Für den Fall der Einleitung des gefassten Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 LWaG M-V bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der Ortsteil Broderstorf ist erdgasseitig durch die **HanseWerk AG** erschlossen.

Der vorhandene Anlagenbestand ist zu sichern und bei weiteren Planungen und Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.

Im Bereich nördlich des Satzungsgebiets befindet sich das **Gewässer II. Ordnung** die Kleine Kösterbeck.

Dieses Gewässer unterliegt den Bestimmungen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Das Gewässer gehört zu den WRRL-berichtspflichtigen Fließgewässern. Maßnahmen in diesem Bereich sind mit dem unterhaltspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow – Küste“ sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§ 36 und 38 wird innerhalb geschlossener Ortschaften die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von angemessener Breite gefordert. Der Gewässerrandstreifen sollte außerhalb von geschlossenen Ortschaften mindestens 5 Meter betragen. Innerhalb dieses Streifens sollten keine baulichen Anlagen,

die nicht wasserwirtschaftlich gebunden sind, errichtet werden, um u.a. die Gewässerunterhaltung nicht zu erschweren.

Es ist bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass nördlich der Kösterbeck ein für die Gewässerunterhaltung nutzbarer Gewässerrandstreifen von 5 m Breite freizuhalten ist. Dieser darf aber nicht fest eingezäunt werden und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Zugang zum Gewässer muss gewährleistet sein.

Natürliche Uferstrukturen sind vor Beschädigungen zu schützen und entstehende Schäden zu beheben. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass die Abstände zum Gewässer eingehalten werden.

Bei Planung und Bebauung sind die Bestimmungen des Landeswassergesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) zu beachten.

Die **Deutsche Bahn AG** ist bei Baugenehmigungsverfahren im Nährungsbereich der Bahnstrecke (6322) Rostock-Stralsund zu beteiligen.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Nährungsbereich der Bahnanlage, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1 : 1.000 und entsprechenden Erläuterungsbericht an die DB AG, DB Immobilien Region Ost in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei den Planungen zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Für die Belange des **Eisenbahnbundesamtes** ist festzustellen, dass bei Bebauung der Ergänzungsflächen gegen den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur keine Abwehransprüche gegen Immissionen und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn geltend gemacht werden können.

Bei Neuanlage oder Änderung von Zufahrten und Zugängen an der B 110 ist die **Strassenbauverwaltung** zu beteiligen.

Dabei darf die Bundesstraße B 110 nicht überplant werden, die Zufahrten sind zu befestigen, das Oberflächenwasser darf nicht auf die Fahrbahn der B 110 abfließen und die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass für das vorliegende Gebiet keine Fundstellen bekannt sind.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu si-

chern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor. Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 13.11.1997, die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 04.07.2002, die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 14.11.2002 sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan vom 16.10.2006 außer Kraft. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und sie müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10, 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen **in Haushalten anfallenden Abfälle** sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zuzuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten **kampfmittelverdächtige** Gegenstände oder Munition aufgefunden werden,

ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.