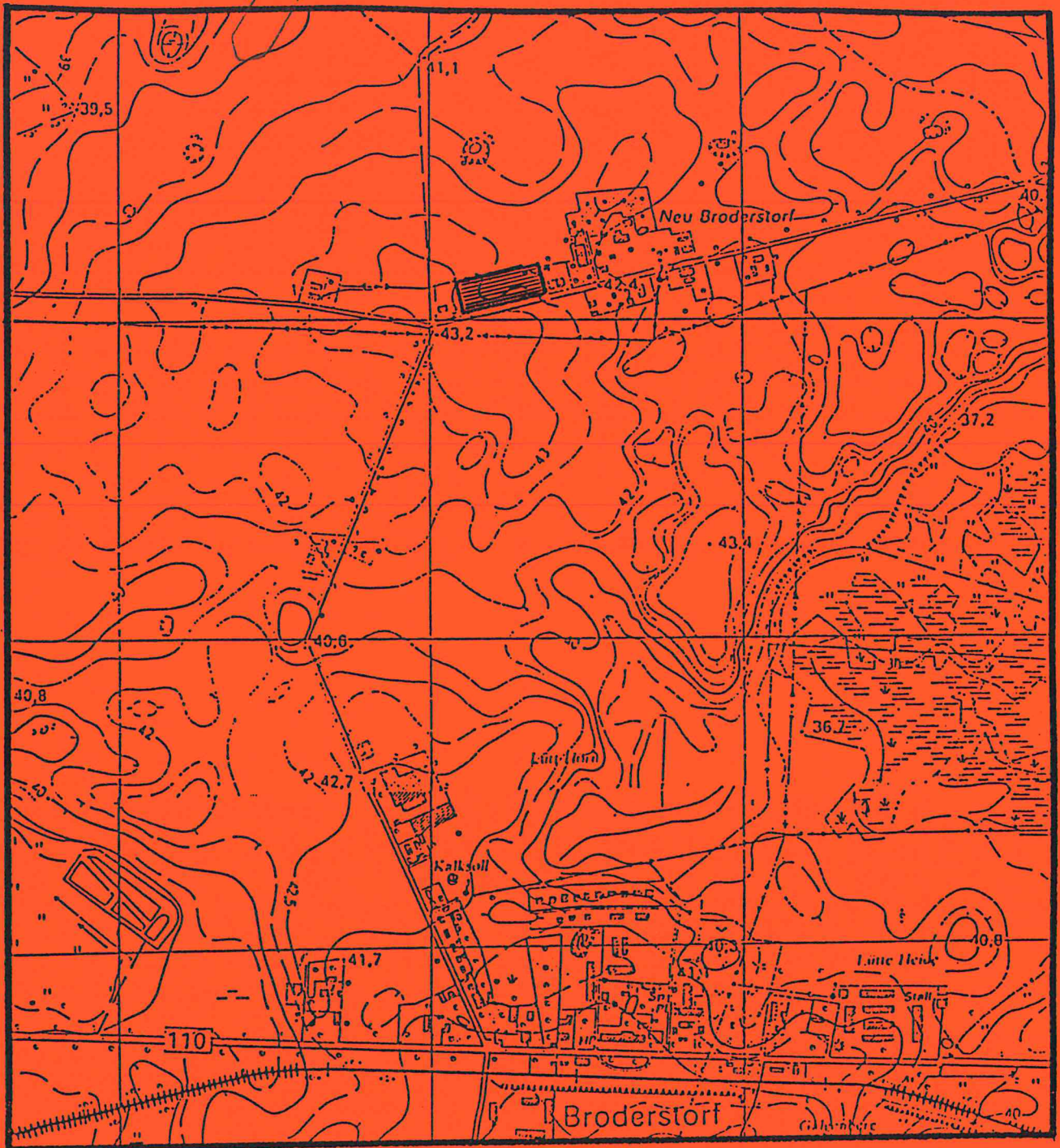




Broderstorf

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11

Für das Wohngebiet Neu Broderstorf Mitte, westlich der vorhandenen Ortslage Neu Broderstorf, nördlich der Straße nach Pastow, östlich der Straßenkreuzung nach Broderstorf und südlich der Stromleitung

Broderstorf, Januar 1995



Lange
Lange
Bürgermeister

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Broderstorf**

Wohngebiet Neu Broderstorf-Mitte

Inhalt:

- I. Ziel und Zweck der Planung
- II. Rechtsgrundlagen
- III. Lage und Umfang des Plangebiets
- IV. Bauliche und sonstige Nutzung
- V. Verkehr und technische Infrastruktur
- VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung
- VII. Flächenbilanz
- VIII. Kosten

I. Ziel und Zweck der Planung

Der starke Ansiedlungsdruck im östlichen Randbereich der Hansestadt Rostock erfordert in der besonders betroffenen Gemeinde Broderstorf die Schaffung der Voraussetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 und teilweise Nr. 5 und dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 wurden und werden Voraussetzungen für umfangreiche gewerbliche Ansiedlungen geschaffen.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 1, Nr. 3 und dem in Realisierung befindlichen Bebauungsplangebiet Nr. 6 wurde begonnen, den entsprechenden Bedarf an Wohnbauland im Gemeindegebiet zu decken.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans ist die Grundlage für die umfangreichen Baugebietsausweisungen. Neben der in Neuendorf (B-Plan 3) und Pastow (B-Plan 6) angestrebten Entwicklung zur Nutzung der mit den Gewerbegebieten geschaffenen Erschließungsmöglichkeiten (Verkehr und Stadttechnik) und der klaren Eigentumsverhältnisse ist es ein Ziel der Gesamtentwicklung der Gemeinde, in Broderstorf die stärkste Entwicklung für Zwecke des Wohnungsbaus und der Gemeinbedarfseinrichtungen zu erreichen.

Ziel ist die Aufsiedlung zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf.

Der Bedarf der Bürger zur Linderung der Wohnungsnot und zur Eigentumbildung hat sich seit 1989 besonders stark entwickelt. Dieser Bedarf deckt sich mit der langfristig geplante Bebauung.

Dem stehen jedoch im Raum nördlich von Broderstorf noch unklare Eigentumsverhältnisse und Mängel in der Erschließung entgegen. Bis zur Klärung dieser Fragen ist es nur möglich auf Teilflächen die Baulleitplanung und die tatsächliche bauliche Entwicklung voranzutreiben.

Mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 1 Neu Broderstorf-West sind geringfügige Erschließungsreserven geschaffen worden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgenutzt werden sollen. Gleichzeitig wird die räumliche Verbindung zwischen Neu Broderstorf und dem Neubaugebiet hergestellt, sowie der Rand der räumlichen Entwicklung nach Norden festgesetzt.

Die Gemeinde ist nun bemüht, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 8-10 Einfamilienhäusern zu schaffen.

Bauwillige Bürger haben bereits die materiellen Voraussetzungen dafür geleistet.

Die Flächenfestsetzung befindet sich in Übereinstimmung mit dem abgestimmten 3. Entwurf des Flächennutzungsplans. Dort ist das Gebiet Bestandteil der Wohnbaufläche W 5.

Die zwischenzeitlich eingetretene tatsächliche Entwicklung hat in Verbindung mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft diese Darstellung gegenüber dem 1. und 2. Entwurf bewirkt. Nunmehr wird durch den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Konkretisierung deckt sich mit den Darstellungen des 3. Entwurfs zum Flächennutzungsplan.

Für den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans waren folgende Gründe von ausschlaggebender Bedeutung:

- Das Plangebiet liegt in einer besonders für eine Wohnnutzung geeigneten Ortslage,
- Anbindungsmöglichkeiten an das überörtliche Verkehrsnetz sind vorhanden,
- die räumlichen Abgrenzung des Plangebiets ist eindeutig vorgegeben und bindet sich zwischen zwei Siedlungskörper ein,
- die für eine geordnete Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden,
- mit diesem Bebauungsplan lassen sich relativ einfach die Planungs-, Erschließungs- und Bauarbeiten für den geplanten Ausbau zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf beginnen.

Dieser Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere:

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Eigentumsbildung der Bevölkerung,
- die Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils,
- die natürlichen Gegebenheiten von Landschaft und Natur.

Der Bebauungsplan wurde nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs aufgestellt und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich.

Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage zur Durchführung der mit ihm ermöglichten Vorhaben und der dazu erforderliche Maßnahmen.

II. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan wurde am 17. 02. 1993 gefaßt und bekanntgemacht.

Am 18. 02. 1993 erfolgte die Planungsanzeige.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden mitgeteilt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 30. 06. 1993 durchgeführt.

In deren Ergebnis wurden nach Beratung in der Gemeindevertretung die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung dazu gebilligt und der Zweck des Bebauungsplans zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung festgestellt und erklärt.

Die öffentliche Auslegung und die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden beschlossen und durchgeführt.

Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise wurden, soweit möglich und sinnvoll, berücksichtigt.

Dieser Bauleitplan ist als vorzeitiger Bebauungsplan aus dem abgestimmten 3. Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Broderstorf entwickelt und konkretisiert ihn.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVObI. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

III. Lage und Umfang des Plangebiets

Entsprechend den Darstellungen des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans und den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen wurde die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 1 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Süden: durch die Straße nach Pastow, Flurstück 31,

Im Westen: durch den Feldweg, Flurstück 4,

Im Norden: durch die vorhandene Elektrizitätsfreileitung und

Im Osten: durch die vorhandene Bebauung Neu Broderstorf, Flurstück 5/2.



IV. Bauliche und sonstige Nutzung

(Festsetzungen zur Grünordnung und Gestaltung)

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) fest. Bauliche und sonstige Vorhaben sind gemäß § 30 BauGB zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Der Bebauungsplan gliedert das Gebiet wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiete im Sinne des § 4 der BauNVO, der örtlichen Situation und Lage angemessene .
Unzulässig sind dabei Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für die Verwaltung.
Dieser Ausschluß nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO erfolgt mit dem Ziel, daß Plangebiet von den damit zwangsläufig verbundenen Belastungen durch den Verkehr und den Lärm zu schützen, sowie unzweckmäßige Flächeninanspruchnahmen zu begegnen, für die im Gemeindegebiet genügend andere Flächen bereitstehen.
Diese Schutzvorkehrungen beziehen sich auch auf die vorhandene Ortslage.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg).
Diese Festsetzung dient der Anlage eines Gehwegs entlang der vorhandenen Straße nach Pastow, die bereits jetzt notwendig wird und bei der Errichtung von 8-10 Einfamilienhäusern nicht zu umgehen ist.
Gleichzeitig dient dieser öffentliche Bereich der Aufnahme der notwendigen Erschließungsanlagen für dieses Baugebiet und deren Weiterführung nach Neu Broderstorf.
- Flächen mit Pflanzgeboten.
Diese Flächen, teilweise mit dem Charakter von Feldgehölzen, dienen der Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum, der Schaffung eines Übergangs dorthin, der landschaftstypischen Gliederung des Baugebiets selbst und leisten den notwendigen Ausgleich zum wenn auch geringen Eingriff in den Naturhaushalt.

Die Festsetzung der Nutzungsart in dem Baugebiet erfolgt unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten und zur Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Neu Broderstorf.

Neu Broderstorf weist im Bestand bereits den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets auf, daß lediglich in seinem räumlich gestalterischen Bild einem Dorfgebiet entspricht. Das westlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 1 ist ebenfalls überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und als solches bereits teilweise fertiggestellt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl unter der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse erfolgte mit dem Ziel eine aufgelockerte Bebauungsstruktur in diesem Landschafts- und Siedlungsraum beizubehalten und Voraussetzungen für eine entsprechende Durchgrünung zu schaffen.

Dem gleichen Ziel dienen die Festsetzungen der Pflanzgebote in der Planzeichnung, Teil A und zur Grünordnung im "Text", Teil B.

Dabei wird für die einzelnen Grundstücke ein fester Anteil an zu begrünender Fläche festgesetzt und spezielle Maßgaben zur Einfügung in den Landschaftsraum vorgeschrieben.

Ähnliches trifft für die zulässigen Anlagen des ruhenden Verkehrs zu.

Weitere Verkehrsflächen, besonders Straßenverkehrsfläche, wurde nicht festgesetzt, um dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8, der wesentlich stärkere Anforderungen und Auswirkungen an und auf den Verkehr hat nicht vorzugreifen. Das Baugebiet ist durch die vorhandene Gemeindestraße ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und zur Bauweise (Traufhöhe, Firsthöhe, Oberkante Erdgeschoßfußboden und Einzel- und Doppelhäuser) dienen der Einfügung der Hochbauten in die üblichen Bauweisen im Siedlungsraum und bei der Festsetzung der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auch des Landschaftsbildes.

Das Plangebiet gibt durch seine exponierte Randlage Veranlassung zu besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind archäologische Funde möglich. Daher sind alle Einzelbaumaßnahmen genehmigungspflichtig. Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Beim Auftreten von Bodenfunden ist der Kreispfleger für Archäologische Denkmalpflege umgehend zu informieren. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Absatz 2 -Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Gegebenenfalls ist einvernehmlich mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege ein archäologischer Maßnahmeplan abzustimmen. Ansprechpartner für weitergehende Auskünfte sind die Kreisverwaltung des Landkreises Bad Doberan, Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 038203/6334) und das Landesamt für Bodendenkmalpflege -Archäologisches Landesmuseum- Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf (Tel. 03867/240 -8805).

Bei allen Bauarbeiten ist sicherzustellen, daß anfallender unbelasteter Bodenaushub einer Wiederverwendung in dem Baugebiet zugeführt wird. Bodenaushub darf nicht zu Abfall werden.

V. Verkehr und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße nach Pastow, mit der Anbindung nach Broderstorf, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Zusammenhang mit den beschlossenen Planungen der Bebauungsgebiete Nr. 7 und 8 der Gemeinde Broderstorf, sowie den Baugebieten Nr. 1 und Nr. 10 wird durch die vorhandene Anbindung an Broderstorf ein Anschluß an die Bundesstraße 110 genutzt und sicher ausgebaut werden.

Die straßenbegleitende Bebauung macht eine innere Erschließung überflüssig.

Die Belange aller Medien der technischen Infrastruktur werden durch den Anschluß an die Systeme des Bebauungsplangebiets Nr. 1 "Wohngebiet Neu Broderstorf-West" der Gemeinde Broderstorf, oder vorhandene Leitungen sichergestellt.

Es ist davon auszugehen, daß der Baufortschritt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 Einzel- oder Zwischenlösungen für dieses Baugebiet, z.B. für eine eigene Überleitung der Abwässer nach Broderstorf, überflüssig macht.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird weitestgehend auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert. Überschüsse werden im Zusammenhang mit den technischen Lösung des Baugebiets 1 abgeleitet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt nach den Maßgaben der DIN 3221, bzw. TRW 405 und den Hydrantenrichtlinien. Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung im Baugebiet Nr. 1 sind etwa 200 m entfernt.

Die Versorgung des Gebiets mit Gas und Elektrizität erfolgt ebenfalls mit den Reserven des Baugebiets Nr. 1. Dabei ist zu beachten, daß das Gebiet am Westrand von einem 0,4 kV Kabel gekreuzt wird, das zur Baufreimachung verlegt werden muß.

Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser kann aus dem Wasserwerk Fienstorf und damit aus der im Straßenbereich Neu Broderstorf gelegenen Leitung DN 150 AZ erfolgen.

VI. Maßnahmen zur Sicherung der Plandurchführung

Eine der Entwurfsgrundlagen war die Grundstückssituation am Standort. Sie wurde durch die bauwilligen Bürger in Anlehnung an den damaligen 2. Entwurf des Flächennutzungsplans bereits vorbereitet und war ausschlaggebend für die städtebauliche Struktur des Plangebiets.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nur in geringfügigem Ausmaß notwendig. Die Gemeinde Broderstorf benötigt nur wenige zusätzliche Teilflächen für öffentliche Aufgaben.

Wenn eine privatrechtliche Einigung nicht durchführbar ist, wird auf dem Wege der Umlegung der Flächenbedarf für die Flächen die die Gemeinde Broderstorf benötigt sichergestellt.

VII. Flächenbilanz

Gesamtfläche	10560 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	500 m ²
Baugebietsfläche	10060 m ²
davon bebaubare Fläche nach GRZ	2012 m ²
weitere zulässige Versiegelung	1610 m ²
unversiegelte, zu begrünende Fläche	6438 m ²
davon Flächen mit Pflanzgeboten	1165 m ²

VIII Kosten

- Verkehrsanlagen	ca.	50.000,- DM
- Regen- und Schmutzwasserableitung	ca.	100.000,- DM
- Wasserversorgung	ca.	50.000,- DM