



Gemeinde Broderstorf

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17

für das Gewerbegebiet „Neu Roggentin“

- Vorentwurf -

Broderstorf, Juli 2017

Hanns Lange
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17

-Vorentwurf-

für das Gewerbegebiet „Neu Roggentin“

Inhalt:	Seite
1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets	5
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	7
5. Grünordnung	7
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans	8
7. Technische Infrastruktur	8
8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9
9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	9

Verfasser Bau-
leitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
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

1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Broderstorf ist nach wie vor ein attraktiver Standort für Unternehmen und Gewerbetreibende. Im Bereich des Teilgebiets Neu Roggentin befinden sich bereits einige Gewerbebetriebe, die zusammen einen weitestgehend geschlossenen Gewerbestandort bilden. Die dort wirkenden Unternehmen sind baurechtlich gesichert und ergeben einen nahezu abgeschlossenen Verbund.

Allerdings befindet sich in westlicher Richtung, rückwärtig der Autoverwertungsanlage ein Grundstück, das bisher keiner gewerblichen Nutzung im Sinne der umliegenden Nutzungen, zugeführt wurde und nach derzeitigem Stand auch nicht zugeführt werden kann. Nun besteht ein begründetes Interesse seitens der Gemeinde diese Fläche in Verbindung mit einer Teilfläche der Autoverwertungsanlage baurechtlich zu sichern und eine Entwicklung in diesen Bereich zu steuern.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird die städtebauliche Entwicklung im Gewerbegebiet Neu Roggentin gezielt durch die Gemeinde gesteuert und abgeschlossen. Der angedachte Geltungsbereich wird nördlich durch den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf begrenzt, während das Gebiet im Osten durch den Neuendorfer Weg, im Süden durch die Wohnbebauung entlang der B 110 und im Westen durch die Autobahn A 19 begrenzt und abgeschlossen wird.

Der mögliche Bebauungsplan ist vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und soll Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, enthalten. Es werden keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt, weshalb der Festsetzungsrahmen eines einfachen Bebauungsplans vorliegt, der im Regelverfahren aufgestellt werden soll, da die Voraussetzung für ein vereinfachtes (§ 13 BauGB) oder beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB) nicht gegeben sind.

Für den Bebauungsplan ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), eine Umweltprüfung zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen.

Gemäß dem Grundsatz der Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der unmittelbaren Nähe zu Wohnbebauung entlang der B 110, ist es notwendig eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Die möglichen Potenziale alternativer Standorte wurden geprüft. Allerdings fanden sich im Gemeindegebiet keine Flächen die den Anforderungen entsprechen würden und dabei bereits eine Erschließung vorweisen. Weiterhin wird mit der beabsichtigten Planung ein natürlich gewachsener Bereich städtebaulich geordnet.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgte der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.02.2017. Im Aufstellungsbeschluss wurden die Ziele der Planung wie folgt formuliert:

- Die planungsrechtliche Regelung des derzeit bestehenden Gewerbegebiets und weiterer Flächen für Gewerbe und
- Eindeutige Regelung zum Umgang mit Werbeanlagen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 17.03.2017.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung des Gebiets die in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, soll durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht, mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, durchgeführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

In dieses Verfahren wird die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und der Raumordnungsbehörde integriert.

Die Entwürfe des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk, Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, ortsüblich bekannt gemacht, dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB etwa gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Broderstorf, im Ortsteil Neu Roggentin, nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplangebiets Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich des Neuendorfer Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 liegenden Grundstücke sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Broderstorf als Gewerbefläche GE 1 dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 rechtswirksam. Der Satzung wird eine zusammenfassende Erklärung

nung beigefügt. Jedermann kann den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Für die vorliegende Planung werden die Vorschriften:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

unmittelbar und vollständig wirksam.

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 17 liegt auf der Gewerbefläche GE 1 des Flächennutzungsplans, nördlich der Wohnbebauung entlang der Bundesstraße B 110, östlich der Bundesautobahn A 19, südlich des Bebauungsplangebiets Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf und westlich des Neuendorfer Weg und umfasst die Flurstücke 196/3, 197/5 und 200/10 der Flur 1, Gemarkung Broderstorf.

Mit der Planung erfolgt ein Abschluss des Gewerbegebiets innerhalb der im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche GE 1 der Gemeinde Broderstorf.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets umfasst insgesamt ca. 1,6 ha.

Gewerbefläche gesamt	16.488 m ²
GE 1	16.120 m ²
GE 2	368 m ²

Verkehrsanbindung

Mit der Lage direkt östlich angrenzend an die Hansestadt Rostock und der Nähe zu den Autobahnen A 19 und A 20 sowie der Anbindung an die Bundesstraße 110 über den Neuendorfer Weg ist das Gewerbegebiet Neu Roggentin der Gemeinde Broderstorf gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen und bietet gut Voraussetzungen für Gewerbebetriebe.

Zustand und bauliche Nutzung des Gebiets

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich derzeit ein Abstellplatz für die angrenzende Autoverwertungsanlage, eine von dem Neuendorfer Weg abgehende Schwerlasttrasse zur Erschließung des Gebietes und eine großflächige Werbetafel an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Gesetzlich geschützte Biotope, Wald, Gewässer, Schutzgebiete und Artenschutz

Durch das Bebauungsplangebiet werden keine gesetzlich geschützten Biotope oder andere geschützte Flächen überplant.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird begleitend zur Planaufstellung eine entsprechende Untersuchung durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel durchgeführt. Die Ergebnisse liegen zum Vorentwurf noch nicht vor.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in privaten Eigentum, jedoch sieht sich die Gemeinde in Übereinstimmung mit dem Eigentümer, weshalb keine Widersprüche zu der Entwicklung des Gebietes gesehen werden.

Besondere Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung etwa im Sinne der § 14 (Veränderungssperre) oder § 45 (Bodenordnung) BauGB sind daher derzeit nicht vorgesehen.

Die einzelnen Festsetzungen werden im nächsten Kapitel erläutert.

Schallschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird begleitend zur Planaufstellung ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs ist auf Grundlage der Festsetzungen der umliegenden Gewerbeflächen bereits absehbar, dass eine Emissionskontingentierung notwendig wird. Zum Entwurf werden genauere Festsetzungen auf Basis des dann vorliegenden Gutachtens getroffen.

Bereits zum Vorentwurf werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1.3.1 Innerhalb der Baugebiete sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche		Zulässiger IFSP [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung 1	Größe ¹ [m ²] 2	Tag 3	Nacht 4
GE 1	16.120	60	45
GE 2	368	60	45

¹ Die Größe der Flächen bezieht sich auf die gesamte Fläche des jeweiligen Baugebietes.

- 1.3.2 Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission im allen Baugebieten so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes, ermittelt nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, eingehalten werden.

Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{met} , aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Berechnungen sind für eine Emissionsorthöhe von 1 m und bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

- 1.3.3 Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteil an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 ist. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.

4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 17 ermöglichte und angestrebte Nutzung für gewerbliche Zwecke lässt sich am besten mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO erreichen.

Dabei wird der grundsätzliche Zulässigkeitsrahmen der BauNVO im vorliegenden Fall fast vollständig beibehalten.

Lediglich die ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten

wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Erwartungsgemäß würden Vergnügungsstätten an dem gegebenen Standort zu erheblichen Nutzungskonflikten mit den umliegenden Gewerbetrieben führen und sich die Nutzung insgesamt erheblich aus dem Gebietscharakter abheben. Weiterhin besteht in räumlich angrenzenden Bebauungsplänen bereits die Möglichkeit Vergnügungsstätten anzusiedeln. Dementsprechend schließt die Gemeinde die Nutzung durch Vergnügungsstätten konsequent aus.

In dem GE 1 sind lediglich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, während in dem GE 2 auch weitere Werbeanlagen zulässig sind. In der derzeitigen Nutzung des GE 2 befindet sich bereits eine Werbetafel, weshalb die Abgrenzung von dem GE 1 erfolgt, um diese Nutzung weiterhin uneingeschränkt zu ermöglichen.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden sowohl in dem GE 1 als auch in dem GE 2 eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und im GE 2 von 0,6 festgesetzt. Damit spiegeln sich die verschiedenen Nutzungen der einzelnen Gebiete auch in der Grundflächenzahl.

Die Höhe der geplanten Gebäude soll auf maximal 51 m über DHHN in dem GE 1 und auf maximal 61 m über DHHN in dem GE 2 beschränkt werden. Damit wird ein ausreichender Entwicklungsspielraum gewährleistet und der Bestand der umliegenden Gebäude berücksichtigt.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten zulässigen Grundflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand der angrenzenden Grundstücke, gleicher Prägung. Damit werden Baugrenzen gemäß der Planzeichnung festgesetzt, die eine Bebauung 3 bis 5 m Abstand zu den örtlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen ermöglicht.

Straßenverkehrsflächen

Da das Gewerbegebiet bereits an den angrenzenden Neuendorfer Weg angeschlossen ist, ist keine weitere Planung für Verkehrsflächen notwendig. Die bereits im Gebiet vorhandene Schwerlasttrasse wird weiterhin zur internen Erschließung genutzt.

5. Grünordnung

Grünordnung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszulegen.

In diesem Sinn wird das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme durchführen, eine Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung vornehmen und Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs vorschlagen. Es ist jedoch bereits zum Vorentwurf abzusehen, dass der notwendig Eingriff-Ausgleich durch den Erwerb von Anteilen an einem Ökokonto erfolgen wird, da im Bebauungsplangebiet keine Flächen für einen Ausgleich zur Verfügung stehen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans galt es auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben auf vorkommende Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie ausgelöst werden. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen in Betracht kommen, gilt es deren Durchführbarkeit zu prüfen. Schließlich ist zu ermitteln, ob Ausnahmen nach § 45 BNatSchG aus naturschutzfachlicher Sicht gewährt werden können.

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel erstellt wird, werden die zu erwartenden Wirkfaktoren des Bebauungsplans Nr. 17 ermittelt und in Bezug auf die Erheblichkeit ihrer Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie analysiert. Zum Vorentwurf liegen die Ergebnisse der Untersuchung noch nicht vor.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ausführlich in den vorherigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Planung im Kapitel 4.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 zielt auf die abschließende und maßvolle Entwicklung des Gewerbegebiets Neu Roggentin der Gemeinde Broderstorf ab. Entwicklungsanstoß stellt eine Anfrage für das Flurstück 200/10 dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans erkennbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 und das damit verbundene Ziel der Planung wirken sich nicht negativ auf die Schutzgüter Landschaft (Ortsbild) und Mensch aus. Da die Flächen teilweise bereits gewerblich genutzt werden und das Gebiet insgesamt durch die umgebenden gewerblichen Nutzungen geprägt wird.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

7. Technische Infrastruktur

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll durch die EURAWASSER NORD GmbH im Anschluss an das in Broderstorf vorhandene Netz gewährleistet werden.

Löschwasser

Es ist davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden über das anliegende öffentliche Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers soll in das örtliche Regenwassernetz erfolgen.

Vorbeugender Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz sind die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG M-V sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie soll über die E.DIS AG durch Anschluss an das in Broderstorf vorhandene Netz gewährleistet werden. Dazu ist nach entsprechender Antragstellung eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen der Telekommunikation erfolgt in der Gemeinde Broderstorf durch die Deutsche Telekom AG. Die Versorgung des Bebauungsplangebiets soll ebenfalls durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Broderstorf sieht sich in Übereinstimmung mit den Eigentümern bzw. Investoren.

Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

9. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

Hinweise auf eine Belastung mit **Kampfmitteln oder Altlasten** sowie Besonderheiten der Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Die **Altlasten** sind vom Abfallbesitzer bzw. dem Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrWG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Mögliche **Asbestbelastungen** darf nur durch Fachbetriebe – unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) – erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

Auch wenn das Gebiet des Bebauungsplans nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist es 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 der Gemeinde Sanitz hinzuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Be-

gleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

Es gehört zu den allgemeinen Pflichten des Bauherrn, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Plangebiets einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Ausgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** – im Sinne des Gefahrstoffrechts – festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Funde auftreten können. In diesem Fall gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Dann ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Bauarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter des Landesamtes bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Für anfallende **Überschussböden** und Bodenmaterial das 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.

Eventuell aufgefundene **Leitungssysteme** (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Die **abwasser- und trinkwassertechnische Erschließung** des Bebauungsplans ist vertraglich über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Gemeinde Bentwisch sowie Warnow- Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH zu regeln.

Zu den Betriebsmitteln der **E.DIS AG** sind nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 Abstände einzuhalten und vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel nicht freigelegt oder überbaut werden. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung nötig. Eine Umverlegung von Anlagen ist mittels Antrag abzustimmen.