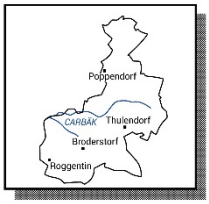
Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage
BV/BAU/110/2022
öffentlich



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf der Gemeinde Broderstorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
BEL/SG Bauamt *Bearbeitung:* Marie Farclas	17.08.2022

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung Broderstorf (Vorberatung)	22.08.2022	Ö
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	07.09.2022	Ö

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 06.05.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Der Planentwurf wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und Begründungsentwurf wird gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung öffentlich auszulegen und sind die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Rechtliche Grundlage:
§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden
§ 3 Absatz 2 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit
§ 4 Absatz 2 BauGB – Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

Keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 07.09.2022 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf mit folgenden Punkten:

1. Der Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf der Gemeinde Broderstorf wird in der vorliegenden Fassung vom August 2022 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf der Gemeinde Broderstorf mit der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich sowie auf der Homepage des Amtes bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf der Gemeinde Broderstorf unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen

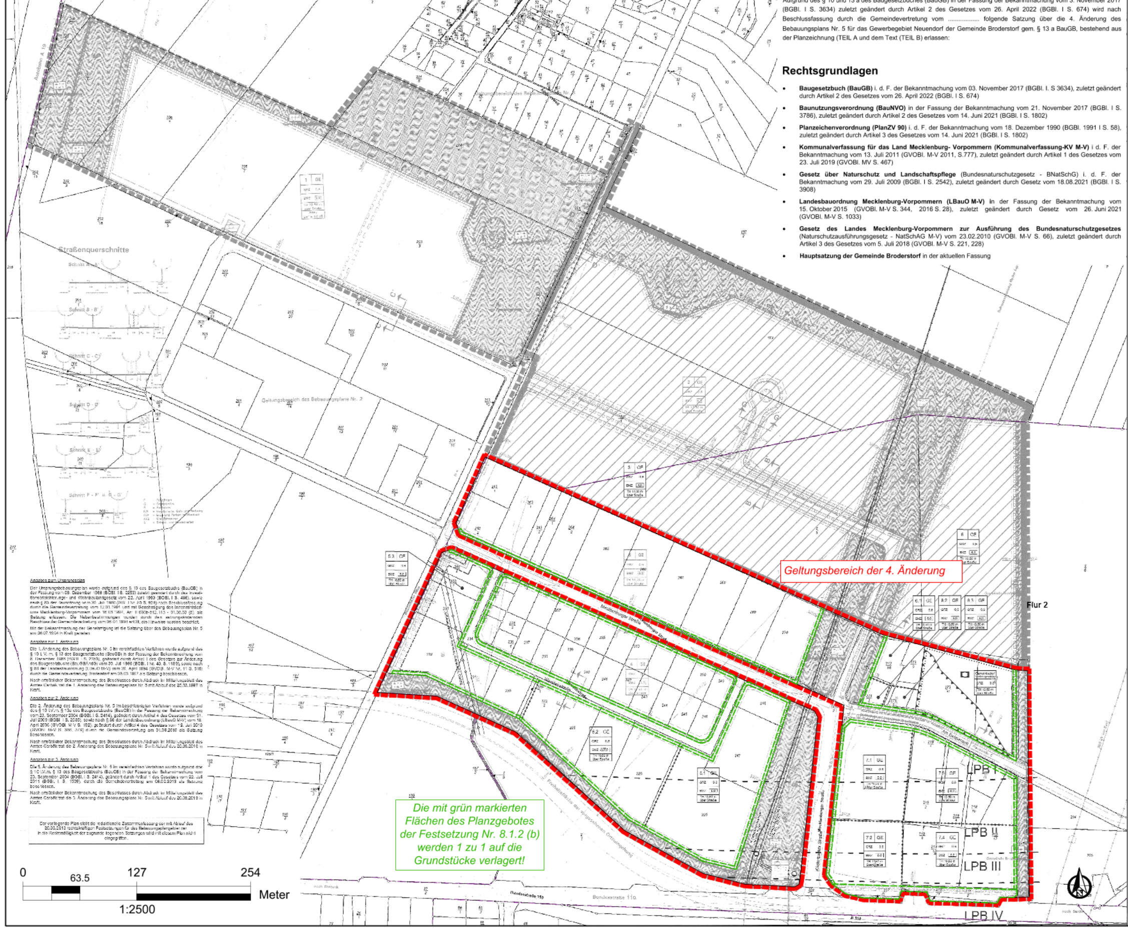
Keine. Die Kosten des Änderungsverfahren tragen die betroffenen Grundstückseigentümer.

Anlage/n

1 01_Bebauungsplan August 2022 (öffentlich)
2 02_Begründung_August 2022 (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 5 FÜR DAS GEWERBEGEBIET NEUENDORF

PLANZEICHNUNG TEIL A



Präambel

Aufgrund des § 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf der Gemeinde Broderstorf gem. § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A und dem Text (TEIL B) erlassen:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Broderstorf** in der aktuellen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (hier 0,6)

TH 10,50 m über Straße Traufhöhe (hier 10,50 m)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

VERKEHRSFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

III. ERGÄNZUNGEN ZUR PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1a. Flächen für den Gemeinbedarf — § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind:

1. eine Kindertagesstätte mit ausschließlicher schutzwürdiger Nutzung im Tagzeitraum,
2. Nebenanlagen, die der Nutzung der Kindertagesstätte dienen,
3. Anlagen zur Tierhaltung, soweit sie einem pädagogischen Erziehungs- und Bildungszweck entsprechen (z.B. kindertherapeutisches Reiten),
4. Stellplätze für den durch die Kindertagesstätte und die Tierhaltungsanlagen verursachten Bedarf.

2. Eigenschaften der Betriebe und Anlagen — § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

2.1 Im Baugebiet mit der Ordnungsnummer 1 (südlich der Ortslage Neuendorf) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche im Nachtzeitraum (FSPn) 50 dB nicht überschreiten. Nachtzeitraum im Sinne dieser Festsetzung ist die Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

2.2 In den nachfolgend aufgeführten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) nicht überschreiten:

Baugebiete / Flächen		Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag
Bezeichnung	Größe [m²]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   Öffentlich bestellter Vermesser

   ...., den ....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .... durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk" Nr. ... .

   Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom..................... bis .... während der Dienststunden in den Räumen des Amtes Carbäk, Moorweg 5, 18184 Broderstorf sowie auf der Homepage des Amtes (http://www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am .... im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbäk „Mitteilungsblatt des Amtes Carbäk" Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Bürgermeister

   Broderstorf, den .... Siegel ....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Der Bürgermeister

   Broderstorf, den .... Siegel ....

4. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

   Der Bürgermeister

   Broderstorf, den .... Siegel ....

5. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Der Bürgermeister

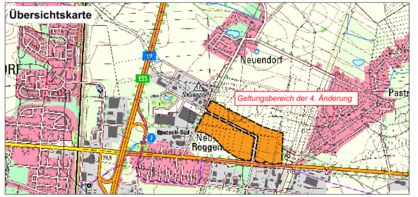
   Broderstorf, den .... Siegel ....

6. Die Satzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

   Der Bürgermeister

   Broderstorf, den .... Siegel ....

Übersichtskarte



Gemeinde Broderstorf

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf

BAUKONZEPT architekten + ingenieure

BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de

Vorhabennummer: 30879

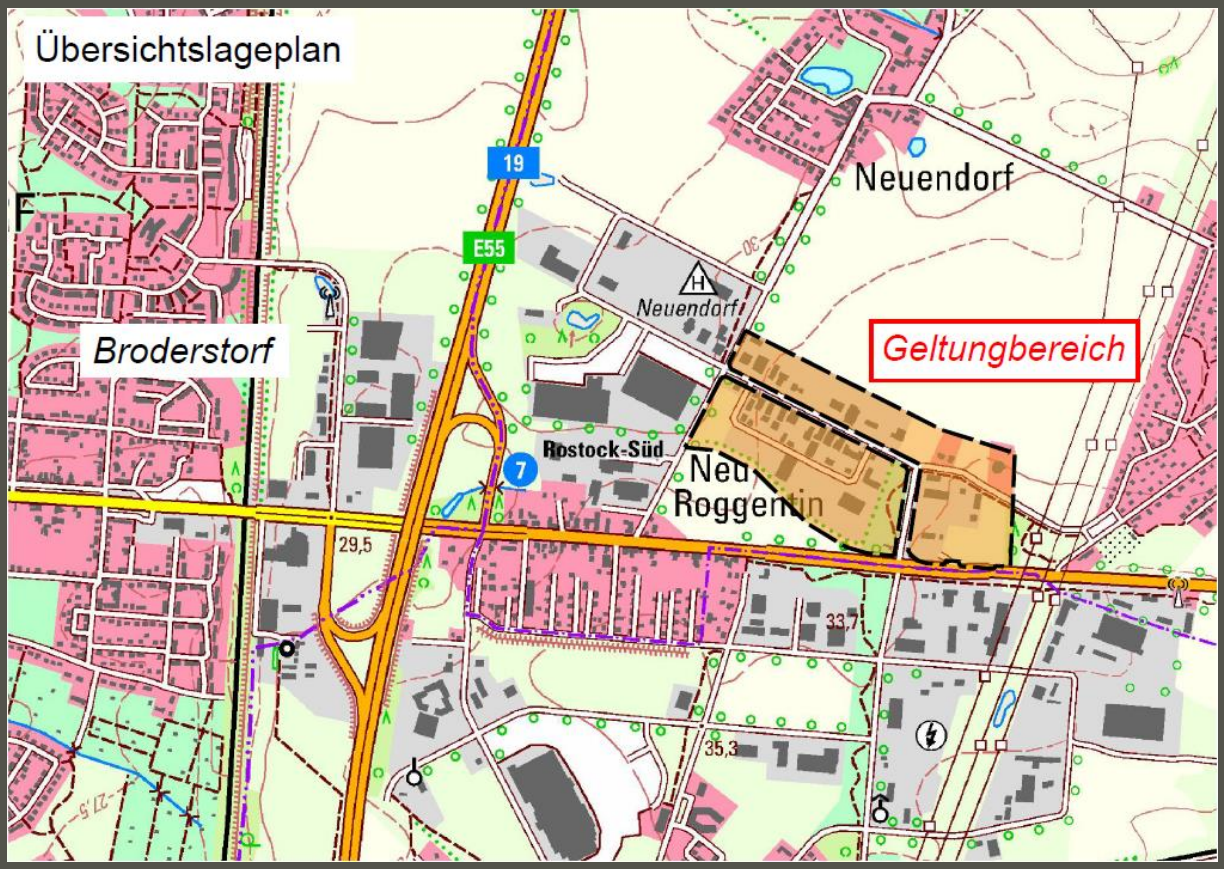
Entwurf

August 2022

Gemeinde Broderstorf

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

August 2022

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS 3

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 5
2.3 Planungsbindungen 5

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

4. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
4.2 Eingriffsbewertung 7
4.3 Umweltprüfung 7

5. AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 7

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Am Standort nördlich der Bundesstraße B110 haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Gemarkung Pastow seit 1994 zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt.

Bisheriger Bestandteil der Planung war es, durch gestalterische Pflanzgebote entlang von Grundstücksgrenzen der jeweiligen Grundstücksparzellen eine vereinheitlichte städtebauliche Ordnung in Form von klar vorgegebenen Pflanzungen zu erzielen. Dies ist im Rahmen der Umsetzung von der Mehrzahl der sich jeweils auf den Grundstücken angesiedelten Gewerbebetrieben nicht umgesetzt worden. Aufgrund der Tatsache, dass die Mehrheit der Grundstückseigentümer, bedingt durch bereits bestehende Versiegelungen und errichteten Einfriedungen im Bereich der für das gestalterische Pflanzgebot festgesetzten Flächen, diese nicht mehr auf den festgesetzten Flächen umsetzen kann, plant die Gemeinde die entsprechende Festsetzung dahingehend zu ändern, dass der Pflanzort auf die jeweiligen Grundstücke 1:1 verlagert werden. Somit sollen entsprechend des ursprünglich geplanten Pflanzgebotes diese Pflanzungen im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Zielstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist ausschließlich die Änderung der der Festsetzung Nr. 8.1.2 (b) für den in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereich.

Zusammengefasst ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich der ursprünglichen und der geänderten Regelungen dieser Festsetzung faktisch keine Änderungen für den planerischen Willen der Gemeinde Broderstorf ergeben. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 berührt also die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Insofern darf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Im Gegensatz zum Normalverfahren kann bei diesem Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, zudem muss keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt

werden. Dennoch sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S.344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Broderstorf** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1994
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1997
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2010
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2013

2.3 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den ***Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*.** Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Broderstorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm** Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf nördlich der B110 in der Gemarkung Pastow der Gemeinde Broderstorf berührt nicht die Grundzüge der Planung, darum ergeben sich keine neuen, bisher unberücksichtigten raumordnerischen Belange.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist im Plan im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,0 ha. Er erstreckt sich auf Teilgebiete des rund 5,5 ha umfassenden wirksamen Bebauungsplanes in der Flur 2 der Gemarkung Pastow.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf nördlich der B110 in der Gemarkung Pastow ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Beseitigung des, infolge der unzureichenden Umsetzung des ursprünglich festgesetzten Anpflanzgebots, entstandenen städtebaulichen Missstands durch Änderung der grünordnerischen Festsetzung Nr. 8.1.2 (b). Demnach sollen noch ausstehende Nachpflanzungen auf die Grundstücke der Gewerbetreibenden verlagert werden.

Die folgende Festsetzung Nr. 8.1.2 (b) wird wie folgt ergänzt:

b. Entlang der internen Grundstücksgrenzen und der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen besteht auf privatem Grund ein Anpflanzgebot in der Mindestbreite von 2,00 m für Hecken, Sträucher und Bäume (8.1.1 beachten). Zum öffentlichen Straßenraum ist eine straßenparallele Baumreihe anzupflanzen (mittlerer Pflanzabstand in der Reihe: 16 m) und mit einer freiwachsenden Strauchhecke zu unterpflanzen. Es ist bindend dieselbe Baumart zu verwenden, die für den jeweils angrenzenden Straßenraum festgesetzt ist. Zum Neuendorfer Weg ist ausschließlich die Anpflanzung einer Strauch- oder Schnitthecke mit einer Wuchs- bzw. Schnitthöhe von max. 1,50m über Gelände zulässig.

   Die Umsetzung des gestalterischen Pflanzgebotes dieser Festsetzung hat im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (siehe Planzeichnung Teil (A)) 1 zu 1 auf den jeweils angrenzenden Grundstücken zu erfolgen.

4.2 Eingriffsbewertung

Da es sich bei der zur verlagernden Pflanzfläche nicht um eine Ausgleichsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB handelt, sondern um eine reine gestalterische Festsetzung, ergeben sich keine Änderungen zur bisher schon erfolgten Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes Nr.5 und der 1. Bis 3. Änderung.

4.3 Umweltprüfung

Vorliegend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtige Planung nicht zu befürchten.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die notwendigen Änderungen hinsichtlich der Verlagerung des gestalterischen Pflanzgebotes der Festsetzung Nr. 8.1.2 (b) keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches haben werden.