Amt Carbäk
Moorweg 5
18184 Broderstorf

für die

Gemeinde Broderstorf

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **BV/BAU/672/2017** **Status:** **öffentlich** Az. (intern): angelegt am: 06.11.2017 Wiedervorlage:

Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf

für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

BEL/SG Bauamt Frau Freese	**TOP:** _____

Beratungsfolge:

Ö	**20.11.2017**	**Ausschuss für Bauwesen und Territorialentwicklung**
Ö	**06.12.2017**	**Gemeindevertretung Broderstorf**
Ö	**04.04.2018**	**Gemeindevertretung Broderstorf**

Beratungsergebnis des Ausschusses:

☐ der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu ☐ der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab

Sachverhalt/Problemstellung:

Der Ursprungsbebauungsplan wurde am 05.11.1997 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 01.12.1997 durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung trat der Bebauungsplan am 21.07.1998 in Kraft.

Die1.(vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde von der Gemeindevertretung am 03.11.1999 als Satzung beschlossen. Ziel dieser Änderung war der Fortfall von im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, die sich bei der Umsetzung der Planung als Hemmnis erwiesen hatten. Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses, trat die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung am 23.11.1999 in Kraft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 01.11.2006 als Satzung beschlossen. Sie zielte im wesentlichen auf Änderungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports auf dem Grundstück, zur Begrünung von Carports, von Außenwänden von Garagen und Gebäudefassaden mit einem Tür- und Fensteranteil unter 10 % sowie die Änderung einer örtlichen Bauvorschrift zur Begrenzung der Höhe der Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ab. Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses, trat die Satzung über die 2. Änderung mit Ablauf des 20.11.2006 in Kraft.

Die im vereinfachten Verfahren durchgeführte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde gerade zum Abschluss gebracht. Für das Flurstück 240 (früher 19) der Flur 1, Gemarkung Broderstorf, wurde die Festsetzung als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“

aufgegeben. In Anpassung an die real bestehenden Verhältnisse wurde das Grundstück dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Die nun beabsichtigte 4. Änderung betrifft das festgesetzte Mischgebiet nördlich und östlich der Poststraße. Die Grundstücke sind vollständig bebaut. Im Sinne der festgesetzten Art der baulichen Nutzung besteht hier eine Nutzungsmischung aus Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nach Aufgabe der Getreidetrocknungsanlage auf dem Flurstück 133 der Flur 1, Gemarkung Broderstorf, ist der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen vorgesehen.
Zur Gewährleistung einer sinnvollen Nachnutzung des Grundstücks – auch im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen - wird die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung soll beibehalten werden. Allerdings soll im Zuge der Bebauungsplanänderung die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet von bisher eins auf künftig zwei erhöht werden. Damit kann eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke erzielt werden. Gleichzeitig reagiert die Gemeinde auf aktuell nachgefragte Bauformen und die in den zurückliegenden Jahren geänderten Regelungen der Landesbauordnung M-V im Hinblick auf die Anforderungen an ein Vollgeschoss.

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.04.2018 den Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf mit folgenden Punkten:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, soll eine 4. Änderung durchgeführt werden.
   Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

   - planungsrechtliche Sicherung einer Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Mischgebiets an der Poststraße,

   - Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im festgesetzten Mischgebiet von bisher eins auf künftig zwei.

2. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

3. Der Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

4. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Finanzierung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Kosten trägt der Investor.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:
Keine

Anlagen:
Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7/8

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen __ Nein - Stimmen __ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A._____
Sachbearbeitung

i.A._____
Amtsleiter

i.A._____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A._____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**