

**Amt Carbäk**  
Moorweg 5  
18184 Broderstorf

für die  
**Gemeinde Broderstorf**



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV/BAU/081/2019 <b>Status:</b> öffentlich Az. (intern): angelegt am: 08.07.2019 Wiedervorlage:
<b>Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf der Gemeinde Broderstorf - betrifft Flurstück 240</b>	
<b>BEL/SG Bauamt</b> Frau Bockholt	<b>TOP:</b> _____
<b>Beratungsfolge:</b> <b>N</b> 22.07.2019 <b>Ausschuss für Bauwesen und Territorientwicklung</b> <b>Ö</b> 04.09.2019 <b>Gemeindevertretung Broderstorf</b>	
<b>Beratungsergebnis des Ausschusses:</b> <input type="checkbox"/> der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu <input type="checkbox"/> der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab	

### Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeinde Broderstorf hat im Jahr 2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf vorgenommen. Hier wurde für das Flurstück 240 (früher 19), welches ursprünglich als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt war, eine Wohnnutzung ermöglicht. Die Kosten hierfür wurden seinerzeit hauptsächlich von der damaligen Grundstückseigentümerin getragen, die Gemeinde Broderstorf hat sich beteiligt.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück verkauft und die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt (genehmigungsfreigestelltes BV gem. § 62 LBauO M-V).

Problematisch ist nun allerdings, dass außer der Errichtung eines Wohnhauses keine weitere bauliche Anlage, wie bspw. die Errichtung eines Carports oder einer Garage auf dem Grundstück zulässig ist, da sich die restliche Freifläche des Grundstückes auf der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft befindet. Eine Bebauung ist hier nicht möglich, da diese in welcher Form auch immer in die Grundzüge der Planung eingreifen würde.

Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Carports wurde bereits abgelehnt.

Die neuen Grundstückseigentümer wenden sich nun an die Gemeinde mit der Bitte, die Änderung des B-Plans für ihr Grundstück vorzunehmen, damit die Bebaubarkeit für wenigstens 2 Carports zulässig wird. Die Grundstückseigentümer hätten sonst keine Möglichkeit ihre 2 PKW abzustellen.

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf in Angriff zu nehmen. Die Kosten hierfür sollen voll von den Antragstellern getragen werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Das Amt wird beauftragt einen Kostenvoranschlag von TÜV Nord zu erfragen sowie den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten vorzubereiten.

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

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja - Stimmen                       Nein - Stimmen                       Stimmenthaltung(en)

### **Beschlussvorschlag 2:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf in Angriff zu nehmen. Die Kosten hierfür sollen anteilmäßig zu \_\_\_\_\_% von den Antragstellern getragen werden. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Das Amt wird beauftragt einen Kostenvoranschlag von TÜV Nord zu erfragen sowie den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten vorzubereiten.

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

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja - Stimmen                       Nein - Stimmen                       Stimmenthaltung(en)

### **Beschlussvorschlag 3:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf in Angriff zu nehmen. Die Kosten hierfür übernimmt die Gemeinde Broderstorf.

Das Amt wird beauftragt einen Kostenvoranschlag von TÜV Nord zu erfragen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Änderung des B-Plans ist mit Kosten in Höhe von ca. 10.000,00 EUR zu rechnen. Im TH 2 stehen im laufenden Jahr auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 30.000,00 € zur Verfügung. Allerdings läuft zurzeit die Änderung des B-Plans Nr. 14 für das Gebiet an der Kösterbecker Straße. Hier beteiligt sich die Gemeinde mit 10.000,00 EUR an den Aufstellungskosten. Dementsprechend stünden für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 7/8 im Jahr 2019 noch finanzielle Mittel in Höhe von 20.000,00 EUR zur Verfügung.

### **Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:**

Keine

### **Anlagen:**

Auszug B-Plan Nr. 7/8  
Antrag auf Änderung des B-Plans  
Ablehnungsbescheid

**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**

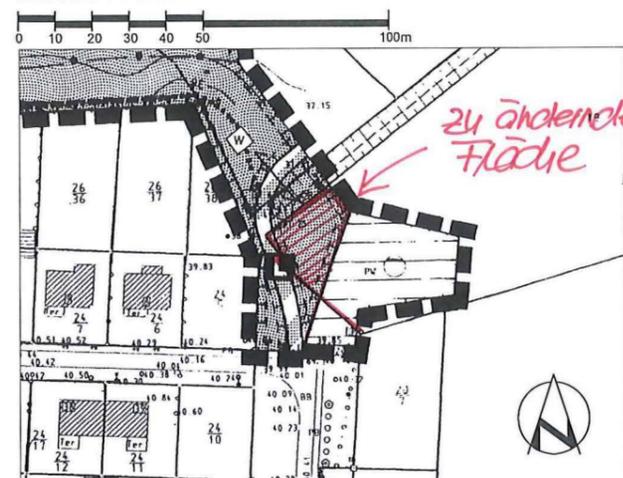
**Hinweis:** Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.

# SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2017 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

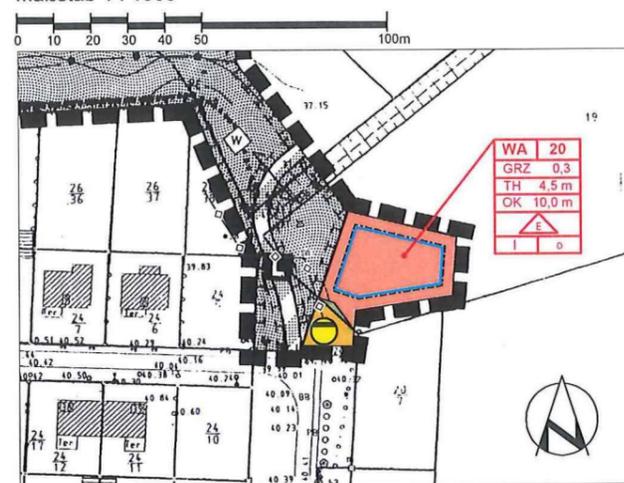
AUSZUG AUS DER INTERNEN ARBEITSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 7/8 DER GEMEINDE BRODERSTORF NACH DER 2. ÄNDERUNG (mit Ablauf des 20.11.2006 wirksam geworden)

Maßstab 1 : 1000



## PLANZEICHNUNG TEIL A

Maßstab 1 : 1000



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 15.04.2017 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.07.2017 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, am 18.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Daneben wurden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet eingestellt.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.07.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.11.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 01.11.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.11.2017 gebilligt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage  
**FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Abwasser

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).

Gegenstand der 3. Änderung in der Planzeichnung des Bebauungsplans sind nur die farbig vorgenommenen Festsetzungen auf der schwarz-weißen Ausfertigung des Bebauungsplans in der Fassung aufgrund der 2. Änderung vom 01.11.2006, rechtskräftig mit Ablauf des 20.11.2006

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Zulässige Traufhöhe in m über Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße

Zulässige Gesamthöhe der Gebäude in m über Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

20 Nummer des Baugebietes

39/4 Flurstücksbezeichnung

vorhandenes Abwasserpumpwerk

vorhandene unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

SW Schmutzwasser

Planverfasser  
3. Änderung:



TÜV NORD Umweltschutz  
 GmbH & Co. KG  
 Trelleborger Str. 15  
 18107 Rostock  
 Frau Dipl.-Ing. U. Röckwart  
 TEL.: (0381) 7703 434  
 FAX: (0381) 7703 450  
 E-MAIL: urueckwart@tuv-nord.de

Planverfasser  
2. Änderung:



BAUPROJEKT NORD GmbH  
 Schwetner Str. 44  
 18069 Rostock  
 Dipl.-Ing. W. Schulze  
 TEL.: (0381) 8 01 80 38  
 FAX: (0381) 8 01 80 10  
 ISDN: (0381) 8 01 80 15  
 E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

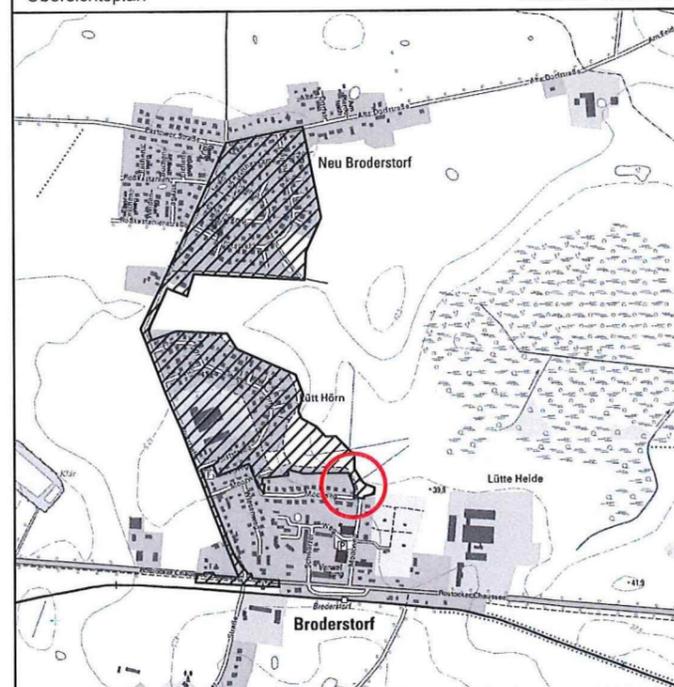
Broderstorf, 02.11.17  
 Broderstorf, 02.11.17  
 Broderstorf, 20.11.17

Hanns Lange  
Bürgermeister

Hanns Lange  
Bürgermeister

Hanns Lange  
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10.000



## Gemeinde Broderstorf

Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Rostock

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8  
für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

Broderstorf, November 2017



Hanns Lange  
Bürgermeister

BA 22.07.19

Katja u. Martin Biemann  
Kleiner Ring 24  
18184 Roggentin



Amt Carbäk  
Bau- Entwicklungs- und Liegenschaftsamt  
Zu Händen Frau Bockholdt  
Moorweg 5  
18184 Broderstorf

Roggentin, 01.07.2019

**Antrag auf Änderung des B-Planes**

Sehr geehrte Frau Bockholdt,

wir, die Eigentümer des Grundstücks 240, Flur 1, Moorweg 7a, 18184 Broderstorf stellen hiermit den Antrag auf Änderung des B-Planes, aufgrund der Errichtung von 2 Doppelcarports.

Zur damaligen Zeit hatten wir dieses Grundstück als 1 Baugrundstück, mit einer Größe von 1.192 m<sup>2</sup> gekauft. Es war uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt, dass ein Teil davon Grün- und Erholungsfläche ist und planten dort den Bau unserer Carports.

Wir würden mit dem Bau der Carports auf diesem Teil des Grundstücks, keinen Nachbarn oder Sonstiges behindern.

Wir bitten um Prüfung unseres Antrages.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Biemann

Martin Biemann

*K. Biemann* *M. Biemann*

**Landkreis Rostock**  
**Der Landrat**  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
SG Bauaufsicht



Landkreis Rostock - Postfach 1455 - 18264 Güstrow  
Postzustellungsurkunde

Frau/Herrn  
Katja Kaminski und Martin Biemann  
Kleiner Ring 24  
18184 Roggentin

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: **01971-19-15**  
Name: Frau Stegemann  
Telefon: 03843 755-63240  
Servicrufnr.: 03843 755-63999  
Telefax: 03843 755-63803  
E-Mail: anne.stegemann@lkros.de  
Zimmer: 3.026  
Datum: 24.06.2019

Vorhaben: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Neubau von 2 Carports auf der im B-Plan festgelegten Grünfläche mit Befreiungsantrag  
Bauort: Broderstorf, Moorweg 7 a  
Lage: Gemarkung Broderstorf, Flur 1, Flurstück 240

### **Ablehnung**

Sehr geehrte Frau Kaminski, sehr geehrter Herr Biemann,

am 02.04.2019 reichten Sie Ihren Bauantrag gemäß § 59 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) in der derzeit gültigen Fassung ein.

Die Erteilung der beantragten Genehmigung lehne ich hiermit ab.

### **Begründung:**

Die Bauaufsichtsbehörde hat nach § 58 LBauO M-V bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind.

Eine Genehmigung ist gemäß § 72 Abs. 1 LBauO M-V zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Die Prüfung Ihres Antrages hat ergeben, dass Ihrem Vorhaben derartige Vorschriften entgegenstehen.

Die geplanten Carports liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf der Gemeinde Broderstorf.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

**Hauptsitz Güstrow**  
Am Wall 3 - 5  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10800

**Außenstelle Bad Doberan**  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan  
Telefon: 03843 755-0  
Telefax: 03843 755-10810

**Allgemeine Sprechzeiten:**  
Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr  
13:30 - 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Internationale Bankverbindung:**  
Ostseesparkasse Rostock  
BIC: NOLADE21ROS  
IBAN: DE58 1305 0000 0605 1111 11  
**Internet:** www.landkreis-rostock.de  
**E-Mail:** info@lkros.de