



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	BV/BAU/493/2021
	Status:	öffentlich
	Az. (intern):	
	angelegt am:	18.05.2021
	Wiedervorlage:	
Abwägungs - und Satzungsbeschluss - 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Hinter dem Lindenweg*		
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____	
Beratungsfolge:		
Ö	31.05.2021	Ausschuss für Bauwesen und Territorientwicklung
Ö	02.06.2021	Gemeindevertretung Broderstorf
Beratungsergebnis des Ausschusses:		
☐ der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu ☐ der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab		

Sachverhalt/Problemstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat am 03.06.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ einschließlich der Begründung haben vom 29.06.2020 - 31.07.2020 öffentlich ausgelegt und wurden auf der Homepage des Amtes Carbäk veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Verfahrenswechsel von § 13 zu § 13a BauGB vorgenommen. Das Flurstück 71/45 der Flur 1 Gemarkung Pastow wird nun nicht mehr als Grünfläche, sondern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um keine zusätzliche Versiegelung zu ermöglichen, wurde die Grundflächenzahl für das Grundstück (Flurstücke 71/44 und 71/45) von 0,4 auf 0,23 reduziert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat am 03.02.2021 in öffentlicher Sitzung den 2. Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen diese erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ einschließlich der Begründung haben vom 29.03.2021 - 30.04.2021 öffentlich ausgelegt und wurden auf der Homepage des Amtes Carbäk veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führen zu folgenden Änderungen:

- Redaktionelle und klarstellende Änderungen in der Plansatzung und Begründung
- Ergänzender Hinweis in Plansatzung auf die Garagenverordnung M-V

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 soll aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) als Satzung beschlossen werden.

Nach Ausfertigung und ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses erlangt die Satzung ohne Genehmigung Rechtskraft.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.06.2021 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ der Gemeinde Broderstorf mit folgenden Punkten:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit dem in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Ergebnis geprüft.

Die Anlage mit den Stellungnahmen und deren Prüfergebnis ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) beschließt die Gemeindevertretung die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Hinter dem Lindenweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf belaufen sich auf 7.162,65 €.

Im TH 2 stehen auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 71.529,16 € zur Verfügung.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

Abwägungstabelle

Plansatzung mit Begründung, Stand 18.05.2021

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.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE,
DER NACHBARGEMEINDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT

3.ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. B12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW



ign+ architekten
ingenieure

Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken

lfd. Nr.	Stellungnahme	Datum	Seite
1	Landkreis	29.04.2021	2-7
2	Amt für Straßenbau und Verkehr	11.05.2021	8

18.05.2021

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Landkreis Rostock	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1	Landkreis Rostock Der Landrat Amt für Kreisentwicklung  Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow ign waren GbR Lloydstraße 3 17192 Waren (Müritz) Bei Rückfragen und Antworten: Außenstelle Bad Doberan Ihr Zeichen: 2019-601 vo Unser Zeichen: 019-015h-BP01203-E210125 Name: Herr Dr. M. Vikenty Telefon: 03843/755-61131 Zimmer: U2.12 Datum: 29.04.2021 Satzung der Gemeinde Broderstorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ in Pastow; vereinfachtes Planänderungsverfahren Entwurfsstand: geänderter Entwurf 25.01.2021 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4a (3) BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben: 1. Die Gemeinde Broderstorf beabsichtigt mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 auf einem Baugrundstück die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bauvorhaben anzupassen, welches durch einen Bauherren entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit rechtswidrig errichtet wurde. Dazu soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und ein Teil des WA4 in das Allgemeine Wohngebiet WA5 umgewandelt werden. Es ist die Ergänzung einer zusätzlichen 8. textlichen Festsetzung vorgesehen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist unklar. Vermutlich ist es die eine zusammenhängende, im Kartenteil kräftig dargestellte Fläche. Mit dem Regelungsinhalt der ergänzten textlichen Festsetzung Nr. 8 werden alle Baugebietsflächen des Bebauungsplanes belegt, nicht nur die, die im Kartenteil in kräftiger Farbe dargestellt sind.	1.1 In der Planzeichnung bezieht sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf auf die Flurstücke 71/44 und 71/45, der Flur 1, Gemarkung Pastow. Die Festsetzung Nr. 8 gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan. Die Änderung betrifft den Textteil B. In der Begründung werden Hinweise zur Klarstellung ergänzt. In der Plansatzung wird die Übersichtskarte angepasst und die Lagebezeichnung geändert.

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Landkreis Rostock	
1.2	2. Nach § 1 (3) Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Begründung für das städtebauliche Erfordernis der vorliegenden Planänderung ist in der Begründung zum geänderten Entwurf erstmals versucht worden und nicht nachvollziehbar gelungen. Die Gemeinde geht von nicht der Realität entsprechenden Sachverhalten aus, nennt keine städtebaulichen Gründe und unterlässt es zu prüfen, ob durch die Planänderung im baulichen Bestand nicht Situationen entstehen, die gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen und damit neue Spannungen begründen.	1.2 Der Hinweis, der Gemeinde zu unterstellen, „von nicht der Realität entsprechenden Sachverhalten“ auszugehen, wird aufgrund nicht vorhandener Belege für diese Behauptung lediglich zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für den Hinweis auf die fehlenden städtebaulichen Gründe, die hier nochmal aus der Begründung referiert werden (S.3-4) „Für das letztgenannte Grundstück ergaben sich Nutzungsbedürfnisse, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur schwer umzusetzen sind. Durch die Bebauung in zweiter Reihe und eine schmale Einfahrt von der Wendeanlage bis zum Baugrundstück, ergeben sich auf dem Grundstück selbst nur schwer Möglichkeiten Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen anzuordnen. Etwaige Nebenanlagen auf dem Flurstück 71/44 würden in die Landschaft ragen und damit die städtebaulichen Grundprinzipien des gesamten Bebauungsplans stören. Zudem lässt sich bei einer Positionierung der Nebenanlage an der Wendeschleife statt unmittelbar am Wohngebäude die attraktive Südwestseite des Wohngebäudes mit Natur und Landschaft städtebaulich sinnvoller verbinden als mittels Garagengebäude. Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine Anordnung der Nebenanlagen des Flurstücks 71/44 unmittelbar an der Wendeschleife an; diese Flächen gehören jedoch zum Flurstück 71/45, auf welchem nach den bisherigen Regelungen eine Bebauung formal weitestgehend ausgeschlossen ist, da es sich außerhalb der Baugrenzen befindet. Es sind nur bauliche Anlagen gärtnerischer Nutzung bis 30 m² zulässig. Nichtsdestoweniger bilden die Flurstücke 71/44 und 71/45 faktisch eine gemeinsame Grundstücksparzelle und befinden sich auch im gleichen Eigentum. Ein Stellplatz unmittelbar an der Wendeschleife erfüllt vollständig die verkehrlichen Anforderungen des Grundstücks 71/44-45, auch wenn der Fußweg zwischen Stellplatz und Wohngebäude etwas länger ist als auf den benachbarten Grundstücken. Es wird dadurch aber auf dem Grundstück regelmäßiger Kfz-Verkehr vollständig vermieden, was eine bessere Nutzung der privaten Grünfläche ermöglicht.“ Die Reorientierung möglicher baulicher Nebenanlagen hin zur straßenseitigen Erschließung (Wendeschleife) anstelle hin zur offenen Landschaft ist eine Sicherung des ursprünglichen städtebaulichen Prinzips des Bebauungsplans. Ein Festhalten an den bisherigen Prinzipien würde das Errichten von Nebenanlagen an städtebaulich unerwünschten Stellen, nämlich auf dem Flurstück 71/44 ermöglichen – z.B. in Richtung des Flurstücks 71/42, da das Flurstück 71/45 außerhalb der Baugrenze liegt. Das würde dem städtebaulichen Grundprinzip des Bebauungsplans widersprechen, obwohl die Festsetzungen es ermöglichen. Da ist es sinnvoller im Rahmen der Abwägung, auf dem Flurstück 71/45 an der Grenze zu Flurstück 71/46 (Wendeschleife) die Garage zu ermöglichen.

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW

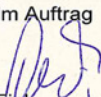
Nr.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Landkreis Rostock	
1.3	Es ist nicht nur auf der privaten Grünfläche unzulässig eine Garage errichtet worden, sondern auf dem Flurstück 71/44 auch unzulässig ein Wohnhaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen. Den letzten Sachverhalt unterschlägt die Gemeinde in ihrer Begründung, obwohl im vorliegenden Entwurf auch die überbaubare Fläche vergrößert wurde. In ihrer Begründung zum erneut geänderten Entwurf ist der Gemeinde entfallen, dass sie in diesem Entwurf keine privaten Grünflächen mehr festsetzt hat.	1.3 1.5 Der Hinweis, dass auf dem Flurstück 71/44 unzulässig ein Wohnhaus errichtet wurde, ist falsch gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan liegt das Wohnhaus innerhalb der Baugrenzen. Nach den bisherigen Festsetzungen könnte ein Grundstückseigentümer sein Grundstück auch mit mehreren Baukörpern bebauen, sofern er innerhalb der gesetzten begrenzenden Festsetzungen bleibt. Das mag zwar eine ungewollte Optik erzeugen, hier liegt aber kein Regulierungsbedarf vor. Bewusst wird mit Baugrenzen, nicht mit Baulinien reguliert. Die Baugrenzen sind im Änderungsbereich sogar mit einer größeren Tiefe festgesetzt, sodass eine Bebauung in den hinteren Grundstücksbereich explizit ermöglicht wurde und städtebaulich mit einem Abschluss der bebauung gegenüber der angrenzenden Grünfläche begründet wird. Die private Grünfläche 4 auf dem Flurstück Nr. 71/45 mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird dem Wohngebiet zugeordnet. Die Errichtung einer Garage wird zulässig, dennoch ändert sich der Nutzungscharakter der Fläche als Hausgarten nicht.
1.4	Wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan Regelungen festsetzt, mit denen die von ihr gewollte städtebauliche Entwicklung und die städtebauliche Ordnung abgesichert werden sollen, ist im Falle eines Verstoßes gegen diese Regelungen durch einen Einzelnen, nicht erkennbar, warum ein solcher Verstoß auf einem Grundstück die Änderung der Regelungen städtebaulich erforderlich machen soll. Darüber hinaus bedarf es ganz besonderer Gegebenheiten, die bewirken, dass eine Regeländerung für nur ein Baugrundstück städtebaulich erforderlich ist. Die Gemeinde nennt in Ihrer Begründung nicht einen Grund, der einen Bezug zu den Zielen der Bauleitplanung hat.	Eine Festsetzung privater Grünflächen erübrigt sich dann, wenn sich aus den begrenzenden Festsetzungen (Baugrenzen, GRZ) ohnehin ergibt, dass keine Vollversiegelung der gegebenen Fläche innerhalb der Baugrenzen stattfinden kann und die Freiflächen nicht zusätzlich durch andere Regelungen versiegelt werden müssen. Daher ergibt sich – ohne weitere Regulierungsnotwendigkeit – der Umstand, dass im Rahmen einer Einfamilienhausbebauung die Freiflächen des Grundstücks als private Grünfläche genutzt werden. Anderslautende Absichten seitens der Eigentümer im gesamten B-Plan-Gebiet sind nicht erkennbar. Die benannten Spannungen zwischen der Bebauung zwischen den Flurstücken 71/43 und 71/44 liegen nicht vor. Für die Nichteinhaltung der GRZ auf den Flurstücken 71/45 bis 71/44 gibt es keine Anhaltspunkte.
1.5	Durch die Planänderung entsteht auf dem Flurstück 71/43 eine bereits bebaute, veränderte Wohnbaufläche neu bzw. wird nach der ungeprüften Grundstücksteilung städtebaulich neu festgesetzt, von der unklar ist, ob auf ihr durch die Planänderung städtebauliche Spannungen neu entstehen. Es ist unklar, ob die Bebauung auf dem Flurstück nach der Änderung des Bebauungsplanes noch die im B-Plan festgesetzte GRZ einhält. Trotz Hinweis zum Vorentwurf hat es die Gemeinde versäumt, diesen, für die Abwägung relevanten Sachverhalt aufzuklären.	Zitat aus der Begründung: „Die Flurstücke 71/44 und 71/45 werden als neues Baugebiet WA Nr. 5 festgesetzt. Dieses Bau-gebiet ist zwischen der Straße Am Mühlenteich und der angrenzenden Landwirtschaftsfläche das einzige, dass eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht; daher wird eine GRZ von 0,23 abweichend zu dem benachbarten Baugebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung bleibt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan somit trotz Erweiterung der Wohnbaufläche erhalten. (maximal zulässige Versiegelung für besagtes Grundstück laut rechtskräftigem Bebauungsplan (GRZ 0,4) 411m²; maximal zulässige Versiegelung gemäß der 3. Änderung (GRZ 0,23) 406m². Es besteht keine Ausgleichsverpflichtung. Die Baugrenzen bleiben unverändert.“
		1.4 siehe 1.2

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Landkreis Rostock	
1.6	Der Gemeinde wird empfohlen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufzugeben, wenn sie dafür kein städtebauliches Erfordernis herleiten kann. Wenn sie ein Erfordernis ableiten kann, wird empfohlen, die für die Abwägung relevanten Sachverhalte aufzuklären und die Begründung zu berichtigen.	1.6 Die die Gemeinde hält an der 3. Änderung des Bebauungsplanes fest. Die Erforderlichkeit und die städtebaulichen Auswirkungen wurden bereits in der Begründung sowie in dieser Abwägung umfassend dargelegt.
1.7	3. Durch die neue Festsetzung des WA5 verkleinert sich die Fläche des ursprünglichen WA4. Die Nutzungsschablone WA4 wirkt nach der Änderung ausschließlich im verkleinerten WA4. Für das WA5 gilt dann ausschließlich die Nutzungsschablone des WA5. In dieser ist aber nur die GRZ festgesetzt, weil nur dieser Teil der Schablone schwarz dargestellt ist. Die blasse Darstellung löst kein Weiterwirken der Nutzungsschablone WA4 im WA5 aus. Der von der Planung begünstigte Bauherr könnte damit unbegrenzt weitere Etagen aufstocken. Falls diese Option sich nicht mit dem Planungswillen der Gemeinde decken sollte, wird empfohlen, die Nutzungsschablone zu ergänzen. Wenn die Gemeinde die Nutzungsschablone ergänzt, muss sie zur Kenntnis nehmen, dass die Angabe „HN“ zu einer Höhe nicht mehr eindeutig das zugrundeliegende Höhenbezugssystem beschreibt. Das gilt für den gesamten Plan. Damit wird auch hier eine Klarstellung in der Festsetzung erforderlich. Der Gemeinde wird empfohlen, die Nutzungsschablone zu überarbeiten.	1.7 Die Nutzungsschablone wird im WA 5 vollständig dargestellt und den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet. Die rechtskräftige Festsetzung 1.2 regelt die Angabe des Bezugssystems: <i>Höhe baulicher Anlagen</i> <i>Bezugspunkt für die in den Baugebieten festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Oberkante) ist die Höhe nach HN (Vermessungshöhenlage).</i> (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Weiterhin wird in der Zeichenerklärung das Bezugssystem für HN Höhenangaben aufgeführt. (Kronstädter Pegel)

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Landkreis Rostock	
1.8	4. Laut Begründung wollte die Gemeinde eine textliche Festsetzung 8 ergänzen. Unklar bleibt, ob diese nur für das WA5 gelten soll oder für alle Baugebiete. Weil die angekündigte Festsetzung 8. in der 3. Änderung bloss dargestellt ist, ist sie nicht festgesetzt worden. Zu einer anderen Zulässigkeitsituation führt diese fehlerhafte Darstellung nicht, weil der Regelungsinhalt der beabsichtigen Festsetzung nach § 23 (5) BauNVO auch ohne diese Festsetzung gelten würde. Die Festsetzung ist damit entbehrlich. Der Gemeinde wird empfohlen, die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzung 8 zu überprüfen. 5. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 01.04.2021. 6. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügte Fachstellungnahme des Umweltamtes: • Umweltamt Amt 66 vom 20.04.2021 ◦ 661 Untere Naturschutzbehörde ist Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahme sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Fink Amtsleiter	1.8 Die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde überprüft und bleibt Bestandteil der 3. Änderung. Die Festsetzung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW

NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
1.	Landkreis Rostock Landkreis Rostock Umweltamt Untere Naturschutzbehörde Güstrow, 20.04.2021 Unser Az: 66.0-51.10.10-5-3 Amt für Kreisentwicklung SG Regional- und Bauleitplanung Stellungnahme zur Reg.-Nr.: 019(015h)BP1203-E200430- Vorhaben: 3. Änderung des B-Planes Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ in Pastow der Gemeinde Broderstorf Vorhabensträger: Gemeinde Broderstorf Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen: 1. Grünordnerisches Konzept Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung als WA-Fläche dem grünordnerischen Konzept des Bebauungsplanes widerspricht. Dieses legt wie folgt fest: 1.1.1 Grünordnerisches Konzept Das stadtplanerische Konzept sieht vor, die geplanten Baugebiete im Geltungsbereich zum freien Landschaftsraum nach Südost durch Anpflanzungen abzurunden. Weiterhin stellen private Hausgärten räumliche Trennungen bzw. Pufferzonen zwischen den Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen dar. 1.10 Die neue Anpflanzungsfläche wird auch als Feldgehölz festgesetzt, so dass die bestehende Festsetzung zum Anpflanzgebot für die Feldgehölzhecke gilt. 1.11 Diese Pufferzone wird hier vollständig aufgehoben. 2. Baumpflanzungen In der Begründung wird vorgetragen, dass die Baumpflanzungen der Grundstückseigentümer Auswirkungen abfangen würden. Über die Pflanzqualität und Baumart werden keine Aussagen getroffen. Darüber hinaus werden diese Baumpflanzungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aufgegriffen. Soweit diese Baumpflanzungen nicht anderweitig gesichert sind, ist diese Aussage hinsichtlich der Auswirkungen für Umweltbelange nicht zu berücksichtigen. gez. Duwe	1.9 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Ausweisung der Baugrenzen, für das betroffene Grundstück ist die Bebauung im nördlichen Bereich konzentriert während im Süden der zum Einfamilienhaus zugehörige Gartenbereich anschließt. Die wesentliche Nutzung des Flurstücks als Hausgarten/ private Grünfläche hat sich demnach nicht geändert. Die Pufferwirkung wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt, insbesondere durch die Einhaltung der Baugrenzen bleibt das grünordnerische und städtebauliche Ziel erhalten. 1.10 Das Anpflanzgebot ist auf dem angrenzenden Flurstück 71/46 umgesetzt worden, die Grenzen des Anpflanzgebotes wurden an das Kataster angepasst. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist das Anpflanzgebot nicht betroffen. 1.11 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung angepasst.

3. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 *HINTER DEM LINDENWEG* IN PASTOW



NR.	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG
2.	Amt für Straßenbau und Verkehr Amt für Straßenbau und Verkehr SG Straßenverkehr Außenstelle Bad Doberan Bad Doberan, 10.05.2021 III 65.2.12-01-09 Auskunft erteilt: Frau Franz Tel.: 03843 755 65212 Amt für Kreisplanung SG Regional- und Bauleitplanung Frau Baltzer 11.05.2021 601 B-Plan Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ in Pastow der Gemeinde Broderstorf, 3. Änderung Entwurf vom 25.01.2021 <u>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</u> Zum o.g. Bauleitplan wird folgende Anregung gegeben: 2.1 Es wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 8, die eine allgemeine Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen regelt, in Hinsicht auf den § 3 GarVO MV zu überdenken und entsprechend anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 1 GarVO MV ist ein Mindestabstand von 3,00 m für Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Franz SB Verkehrsangelegenheiten	2.1 Der genannte § 3 GarVO MV regelt den Umgang mit Rampen. Es wird vermutet, dass der § 2 Abs. 1 GarVO MV gemeint ist. Hierzu ist zu bemerken, dass der genannte Absatz des Paragraphen bereits Ausnahmen ermöglicht. Nichtsdestotrotz wird durch die getroffene Festsetzung des Bebauungsplan die Garagenverordnung nicht außer Kraft gesetzt, diese ist weiterhin zu beachten. Entsprechend wird ein Hinweis hierzu nachrichtlich ergänzt

Gemeinde Broderstorf
Amt Carbäk
Landkreis Rostock



B E G R Ü N D U N G

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung
03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zur Satzung der

**Gemeinde Broderstorf
Ortsteil Pastow
Amt Carbäk**

über die

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
*Hinter dem Lindenweg***

für das Gebiet "Hinter dem Lindenweg", südöstlich des Lindenwegs, zwischen dem Haubenweg und der
Bundesstraße 110

Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



Waren (Müritz), 18.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	3
3.	Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes	5
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes	8
6.	Inhalt der Planänderung	8
9.	Durchführung der Maßnahme	10

plätze und Garagen anzuordnen. Etwaige Nebenanlagen auf dem Flurstück 71/44 würden in die Landschaft ragen und damit die städtebaulichen Grundprinzipien des gesamten Bebauungsplans stören. Zudem lässt sich bei einer Positionierung der Nebenanlage an der Wendeschleife statt unmittelbar am Wohngebäude die attraktive Südwestseite des Wohngebäudes mit Natur und Landschaft städtebaulich sinnvoller verbinden als mittels Garagengebäude.

Daher bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine Anordnung der Nebenanlagen des Flurstücks 71/44 unmittelbar an der Wendeschleife an; diese Flächen gehören jedoch zum Flurstück 71/45, auf welchem nach den bisherigen Regelungen eine Bebauung formal weitestgehend ausgeschlossen ist, da es sich außerhalb der Baugrenzen befindet. Es sind nur bauliche Anlagen gärtnerischer Nutzung bis 30 m² zulässig. Nichtsdestoweniger bilden die Flurstücke 71/44 und 71/45 faktisch eine gemeinsame Grundstücksparzelle und befinden sich auch im gleichen Eigentum. Ein Stellplatz unmittelbar an der Wendeschleife erfüllt vollständig die verkehrlichen Anforderungen des Grundstücks 71/44-45, auch wenn der Fußweg zwischen Stellplatz und Wohngebäude etwas länger ist als auf den benachbarten Grundstücken. Es wird dadurch aber auf dem Grundstück regelmäßiger Kfz-Verkehr vollständig vermieden, was eine bessere Nutzung der privaten Grünfläche ermöglicht.

In der Realität wurde inzwischen auf Flurstück 71/45 unzulässig eine Garage errichtet. Die Gemeinde beabsichtigt, diesen Konflikt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes zu heilen, indem die Zulässigkeiten auf der privaten Grünfläche erweitert werden.

Die Änderung ist in der Planzeichnung dargestellt und betrifft nur die Flurstücke 71/44 und 71/45.

Ein weiterer Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eine ergänzende Festsetzung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Diese sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter und dient der Klarstellung der Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO. Zusätzlich gilt weiterhin die Garagenverordnung M-V. Diese ergänzende Festsetzung bezieht sich auf den Textteil (B) des Bebauungsplanes und ist für den gesamten Geltungsbereich gültig.

3. Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Hinter dem Lindenweg* schafft die planungsrechtliche Zulässigkeit auf einer privaten Grünfläche errichteten Garage. Mit der Aufstellung soll der Konflikt zwischen Bestandsituation und den Festsetzungen des Bebauungsplanes geheilt werden.

4. Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes

Planungshistorie:

Der Bebauungsplan Nr. 12 *Hinter dem Lindenweg* in Pastow ist seit dem 21.06.2006 rechtskräftig und beinhaltet:

- die Zuordnung eines kleinen Wohngebiets, besonders für die bereits in der Gemeinde ansässigen Bürger, in der Nähe der bestehenden und sich weiter entwickelnden Arbeitsplätze im Gewerbegebiet,
- der Nutzung der guten Erreichbarkeit des Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr an das weitere Umland und auch an das Oberzentrum,
- der Nutzung und Ausschöpfung der planmäßigen Reserven der vorhandenen technischen Infrastruktur und
- der zukunftsorientierten Entwicklung eines Friedhofs in ausreichender Größe.

Mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans am 21.07.2010 wurde ein neuer Standort der Trauerfeierhalle festgesetzt. Weiterhin entfiel die Festsetzung 4. 1, die es ermöglichte die ungenutzten Friedhofsflächen weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen bis sie für Bestatungen in Anspruch genommen werden. Die 1. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die 2. Änderung und Ergänzung ist seit dem 21.08.2012 rechtswirksam und beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung des Bebauungsplans um die Wohnbauflächen WA3 und WA4 sowie öffentliche und private Grünflächen. Damit wurde das östliche Plangebiet mit dem westlichen Plangebiet verbunden. In der Gemeinde entstanden 15 weitere Einfamilienhausstandorte. Das Verfahren wurde als beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat am 03.06.2020 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß § 13 BauGB gefasst sowie den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung gebilligt und beschlossen diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hinter dem Lindenweg“ einschließlich der Begründung haben vom 29.06.2020 - 31.07.2020 öffentlich ausgelegt und wurden auf der Homepage des Amtes Carbäk veröffentlicht. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises wurde ein Verfahrenswechsel von § 13 zu § 13a

BauGB vorgenommen. Das Flurstück 71/45 der Flur 1 Gemarkung Pastow wird nun nicht mehr als Grünfläche, sondern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um keine zusätzliche Versiegelung zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl für das Grundstück (Flurstücke 71/44 und 71/45) von 0,4 auf 0,23 reduziert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – durchgeführt, da durch die Änderung:

- a) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000m² beträgt
- b) das zulässige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht begründet,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) bestehen.

Das Flurstück 71/45 wird nicht länger als private Grünfläche festgesetzt, sondern dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Für dieses Grundstück wird die GRZ von 0,4 auf 0,23 reduziert. Dies entspricht dem Versiegelungsgrad des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.

Der Gemeinde Broderstorf sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit die Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt,
- und von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Da die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gleiches gilt für die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung eines Monitorings. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen. Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Broderstorf ist der Änderungsbereich teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird auch das Flurstück 71/45 den Wohnbauflächen zugeordnet. Es handelt sich hierbei um die Anpassung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungen an das Kataster und somit an den tatsächlichen Baubestand.

5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: GeoPortal.MV vom 27.04.2020) bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbB

Der Bereich der 3. Änderung wird als klassisches Einfamilienhausgrundstück genutzt und umfasst Wohngebäude, Garage und private Grünfläche bzw. Hausgarten. Das Wohngebäude befindet sich in zweiter Reihe und schließt das gesamte Wohngebiet hin zur angrenzenden Landschaft und zur Erweiterungsfläche des Friedhofs ab. Planerisch gesichert bleibt, dass der Friedhof sich bis zu dem Grundstück ausdehnen kann. Die Garage ist unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzend. Die Erschließung beider Flurstücke als ein Grundstück erfolgt über eine Einfahrt von der Wendeanlage der Straße Mühlenteich aus. Die Abgrenzung zum Friedhof besteht aus einer Hecke. Die private Grünflächennutzung umfasst Rasen und einige junge Bäumen. Zusätzliche Versiegelung (Wege o.ä.) beschränken sich auf ein absolut notwendiges Minimum.

6. Inhalt der Planänderung

Planzeichnerische Festsetzung des WA Nr. 5 mit der GRZ 0,23:

Die Flurstücke 71/44 und 71/45 werden als neues Baugebiet WA Nr. 5 festgesetzt. Dieses Baugebiet ist zwischen der Straße Am Mühlenteich und der angrenzenden Landwirtschaftsfläche das einzige, dass eine Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht; daher wird eine GRZ von

0,23 abweichend zu dem benachbarten Baugebiet festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung bleibt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan somit trotz Erweiterung der Wohnbaufläche erhalten. (maximal zulässige Versiegelung für besagtes Grundstück laut rechtskräftigem Bebauungsplan (GRZ 0,4) 411m²; maximal zulässige Versiegelung gemäß der 3. Änderung (GRZ 0,23) 406m². Es besteht keine Ausgleichsverpflichtung.

Die Baugrenzen bleiben unverändert.

Hinzu kommt die textliche Festsetzung Nr. 8:

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 12 und §14 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke dienen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese Festsetzung dient der Klarstellung über Zulässigkeiten von baulichen Anlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO. Im gesamten Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen umgesetzt worden. Sodass die Festsetzung dem Gebietscharakter entspricht. Die Garagenverordnung M-V ist weiterhin zu berücksichtigen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Diese bleibt in ihrem bestehenden Umfang erhalten.

8. Umweltbelange

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a handelt, ist kein Umweltbericht erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden. Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben trotz der 3. Änderung unverändert. Durch die Errichtung der Garage erfolgte eine Versiegelung von 50 m². Davon wären rechnerisch 30 m² auf dem Flurstück 71/45 zulässig gewesen (wenn auch mit anderer Nutzung), die Bebauung auf dem Flurstück 71/44 hätte nach den bisherigen Regelungen eine Versiegelung von 20 m² ebenfalls zugelas-

sen, so dass hinsichtlich des durch die Errichtung der Garage keine unzulässige zusätzliche Versiegelung, sondern lediglich eine unzulässige Position der Versiegelung festzustellen ist. Nichtsdestoweniger ist die Positionierung der Versiegelungsfläche durch eine Garage unmittelbar an der öffentlichen Erschließung eine den Zielen des gesamten Bebauungsplans zuträglicher Umstand.

Die hier vollzogene Änderung ist geringfügig und hat minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Kleinklima. Es erfolgt durch die Planänderung keine zusätzliche Belastung der Umwelt, Natur und Landschaft.

9. Durchführung der Maßnahme

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Broderstorf,

Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Broderstorf

Landkreis Rostock



über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 *Hinter dem Lindenweg* in Pastow

für das Gebiet "Hinter dem Lindenweg", südöstlich des Lindenwegs, zwischen dem Haubenweg und der Bundesstraße 110

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Hinter dem Lindeweg" in Pastow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.06.2020.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die Gemeindevertretung Broderstorf hat am 03.06.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.06. bis zum 31.07.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.06.2020 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Broderstorf,

Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Broderstorf hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Gemeindevertretung Broderstorf hat am 03.02.2021 den erneuten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit Begründung gebilligt und erneut zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der erneute Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.03.2021 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Broderstorf,

Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Broderstorf hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Broderstorf,

Bürgermeisterin

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Broderstorf,

Bürgermeisterin

Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 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 im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf und im Internet unter www.amtcarbaek.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Broderstorf,

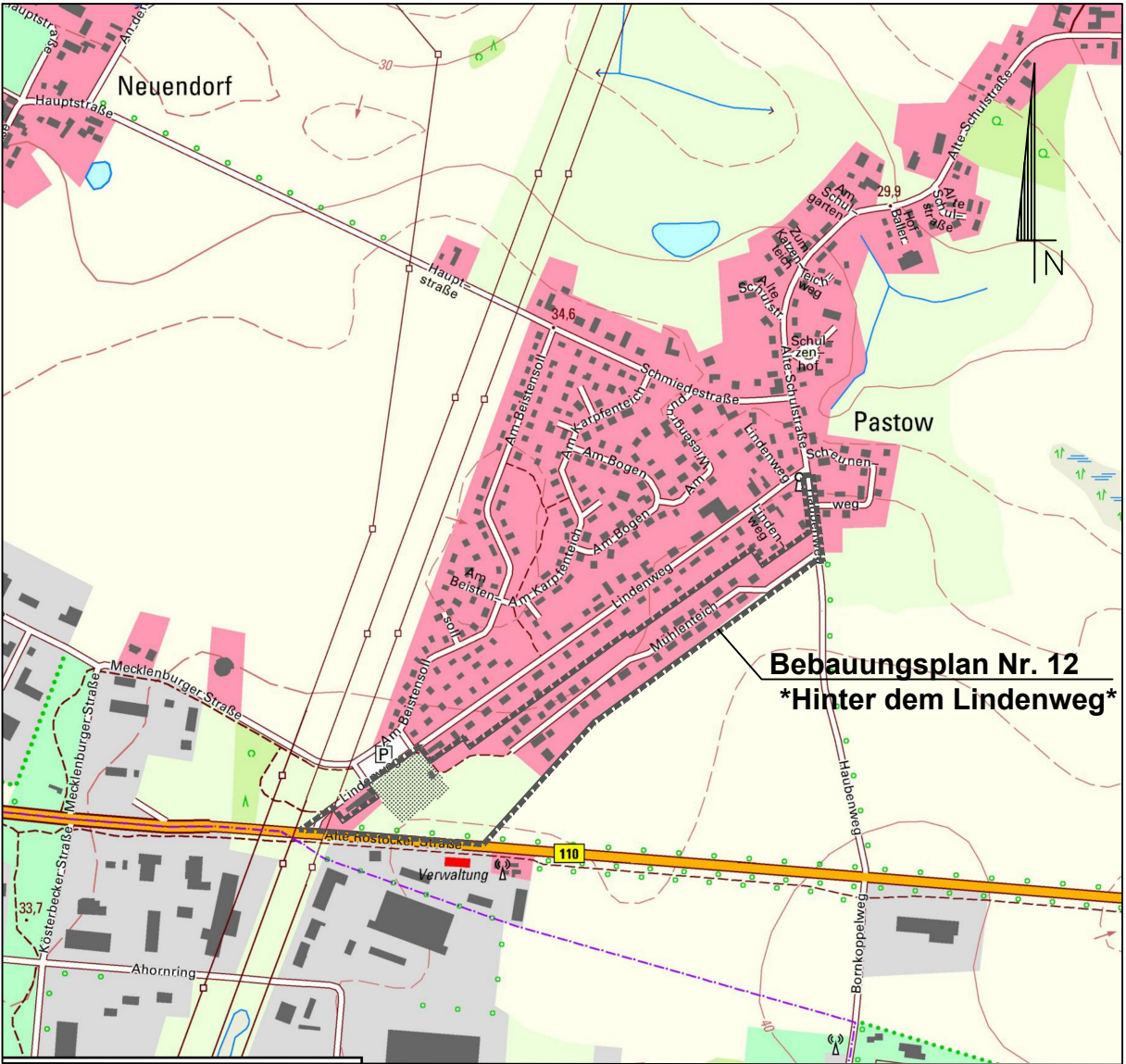
Bürgermeisterin

Hinweise

Die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO) ist zu berücksichtigen.

Übersichtskarten

M. 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



ign+ architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 18.05.2021

Satzung der
Gemeinde
Brodersdorf
(Landkreis Rostock)



über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12
Hinter dem Lindenweg in Pastow