



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/496/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 21.05.2021 Wiedervorlage:
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet "Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin"	
Satzungsbeschluss	
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: <input type="checkbox"/> der Ausschuss stimmt dem Beschlussvorschlag zu <input type="checkbox"/> der Ausschuss lehnt den Beschlussvorschlag ab	

Sachverhalt/Problemstellung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ ist im Ergebnis des durchgeführten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zur Einsicht bereit zu halten. Ergänzend ist der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung in das Internet einzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 02.06.2021 die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet Neuendorf mit folgenden Punkten:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird in der vorliegenden Fassung vom Mai 2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom Mai 2021 gebilligt.
2. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zur Einsicht bereit zu halten.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, der Investor trägt die Kosten des Änderungsverfahrens.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine

Anlagen:

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ Stand Mai 2021

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

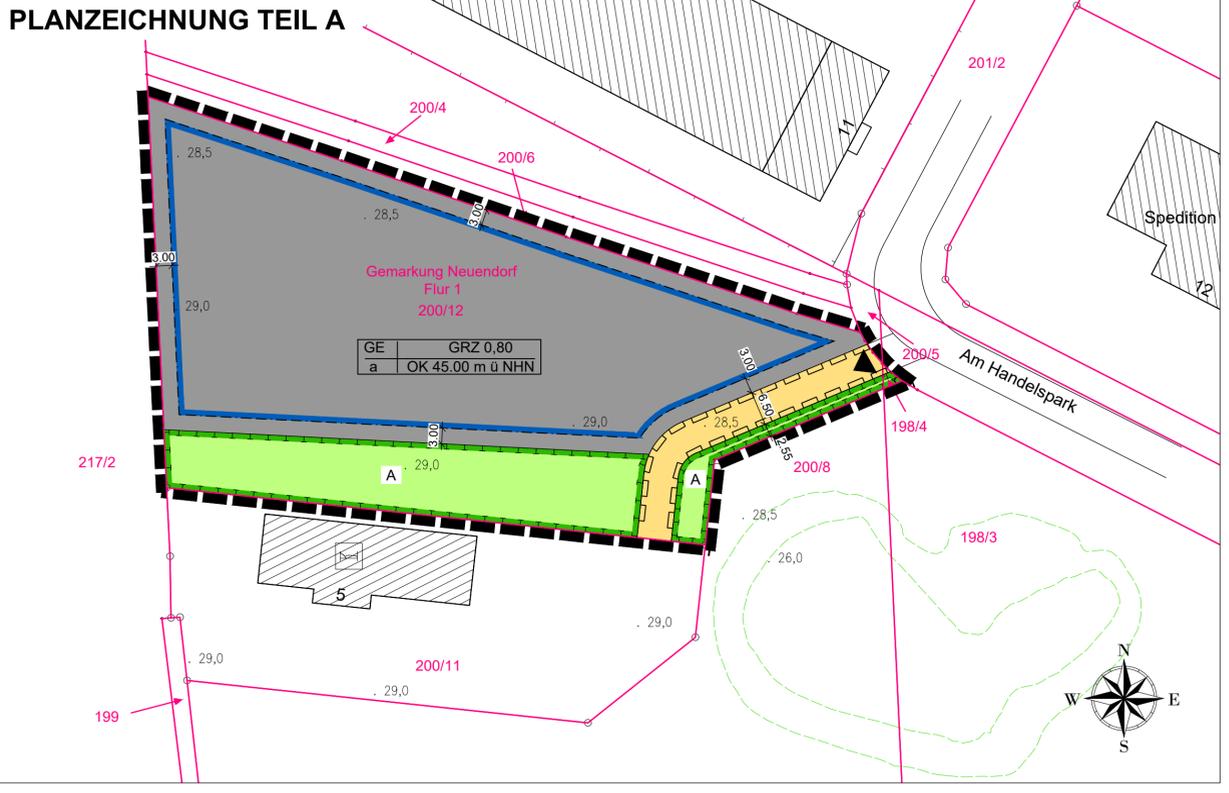
i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

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

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

SATZUNG DER GEMEINDE BRODERSTORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 FÜR DAS SONDER- UND GEWERBEGEBIET „NEUENDORF ZWISCHEN DER AUTOBAHN A19, NEUENDORF, NEUENDORFER STRASSE UND NEU ROGENTIN“

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ der Gemeinde Broderstorf gem. § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A und dem Text (TEIL B) erlassen:



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
----	---------------	------------

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,80	Grundflächenzahl
OK 45.00 m ü. NHN	maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise
[Symbol]	Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

[Symbol]	private Straßenverkehrsflächen
[Symbol]	Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2
----------	---

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

[Symbol]	Grünflächen
----------	-------------

7. Sonstige Planzeichen

[Symbol]	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

[Symbol]	Bemaßung in Meter
[Symbol]	vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016
[Symbol]	Kataster

GE GRZ 0,80
a OK 45.00 m ü NHN Nutzungsschablone

Maßstab: 1 : 750

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

1.1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 45.00 m NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN2016 begrenzt.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

- Rechtsgrundlagen**
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - **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 Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 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

Hinweis

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodentunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zu-letzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

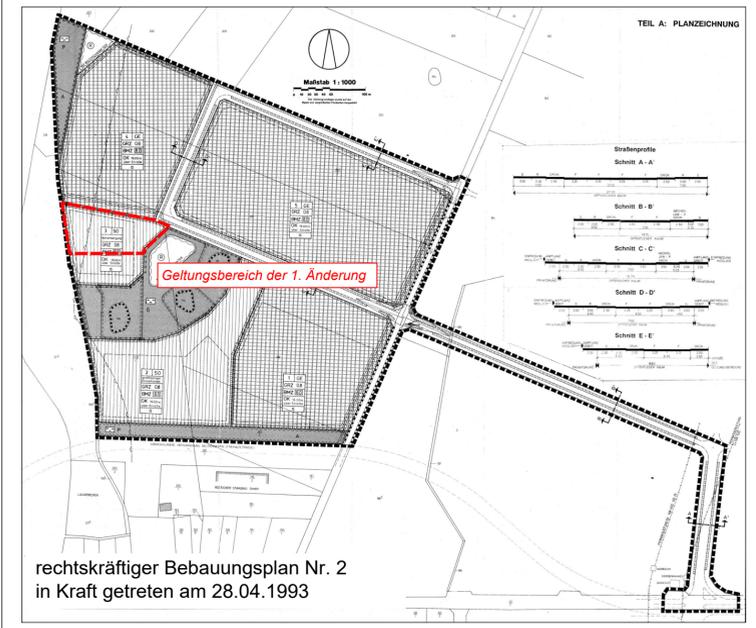
Plangrundlage

Katastrerauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom September 2020

Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhen Bezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

Verfahrensvermerke

- 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.
 - Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbak „Mittelungsblatt des Amtes Carbak“ Nr.
- Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in den Räumen des Amtes Carbak, Moorweg 5, 18184 Broderstorf sowie auf der Homepage des Amtes (<http://www.amtcarbaek.de/bekanntmachungen>) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Carbak „Mittelungsblatt des Amtes Carbak“ 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
- 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
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 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
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Bürgermeister
Broderstorf, den Siegel
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Der Bürgermeister
Broderstorf, den Siegel



Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1: 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,71 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 200/12 und 198/4 in der Gemarkung Neuendorf, Flur 1.



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ der Gemeinde Broderstorf

Vorhabennummer: 30743

BAUKONZEPT architekten + ingenieure	BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH Gerstenstraße 9 17034 Neubrandenburg	Satzung Mai 2021
	Fon (0395) 42 55 910 Fax (0395) 42 55 920 info@baukonzept-nb.de www.baukonzept-nb.de	

Gemeinde Broderstorf

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
für das Sonder- und Gewerbegebiet
„Neuendorf zwischen der Autobahn A19,
Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung

Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
2.3	Planungsbindungen	6
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
6.4	Örtliche Bauvorschriften	13
6.5	Umweltprüfung	13
6.6	Verkehrskonzept	14
6.7	Immissionsschutz	14
7.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	15
7.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	15
7.2	Gewässer	15
7.3	Telekommunikation	15
7.4	Abfallrecht	15
7.5	Brandschutz	16
8.	DENKMALSCHUTZ	16
8.1	Baudenkmale	16
8.2	Bodendenkmale	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ ist am 08.04.1993 in Kraft getreten. Planungsziel war die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne von § 8 BauNVO sowie die Festsetzung sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung und großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Für den Bereich des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Beherbergung mit einer zulässigen Beherbergungskapazität von 200 Betten ist eine vollständige Umsetzung nicht erkennbar. Diese entspricht nicht mehr dem heutigen und zukünftig annehmbaren Bedarf für diesen Standort. Die am Standort bereits vorhandenen Beherbergungskapazitäten von 130 Betten entsprechen der Nachfrage. Um den Nachfragen nach Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gerecht zu werden, soll für den Geltungsbereich die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf hat in ihrer Sitzung am 06. Mai 2020 den dazu erforderlichen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf für das Sonder- und Gewerbegebiet „Neuendorf zwischen der Autobahn A 19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ gefasst.

Der Planungsraum ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Broderstorf bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Demnach besteht für den Flächennutzungsplan kein Änderungs- bzw. Berichtigungserfordernis. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist von drei Seiten von baulichen Nutzungen umgeben und liegt demnach innerhalb des Siedlungsbereichs. Nach Westen wird eine weitere bauliche Entwicklung durch die Anbauverbotszone der Autobahn verhindert. Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 nicht wesentlich verändern. Es handelt sich um eine Abrundung bzw. Nachverdichtung des Innenbereichs. Entsprechend wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete sind durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die außerordentliche Vorprägung des Standortes sowie der angrenzenden Flächen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung ohne konkrete planerische Festsetzungen, eine nähere Prüfung kann innerhalb eines künftigen Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden.¹

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

¹ OVG Koblenz: Urt. v. 08.06.2011 – 1 C 11239/10-.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **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 Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 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

2.2 Planungsgrundlagen

- Katasterauszug sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 289 - 19059 Schwerin vom September 2020
Lagebezug: ETRS89_33 EPSG 25833; Höhenbezugssystem: DHHN2016, EPSG 7837

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), 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** Mittleres Mecklenburg/ Rostock vom (**RREP MMR-LVO M-V**) vom 22. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** stellt den Planungsraum als Tourismusedwicklungsraum und Stadt-Umland-Raum dar.

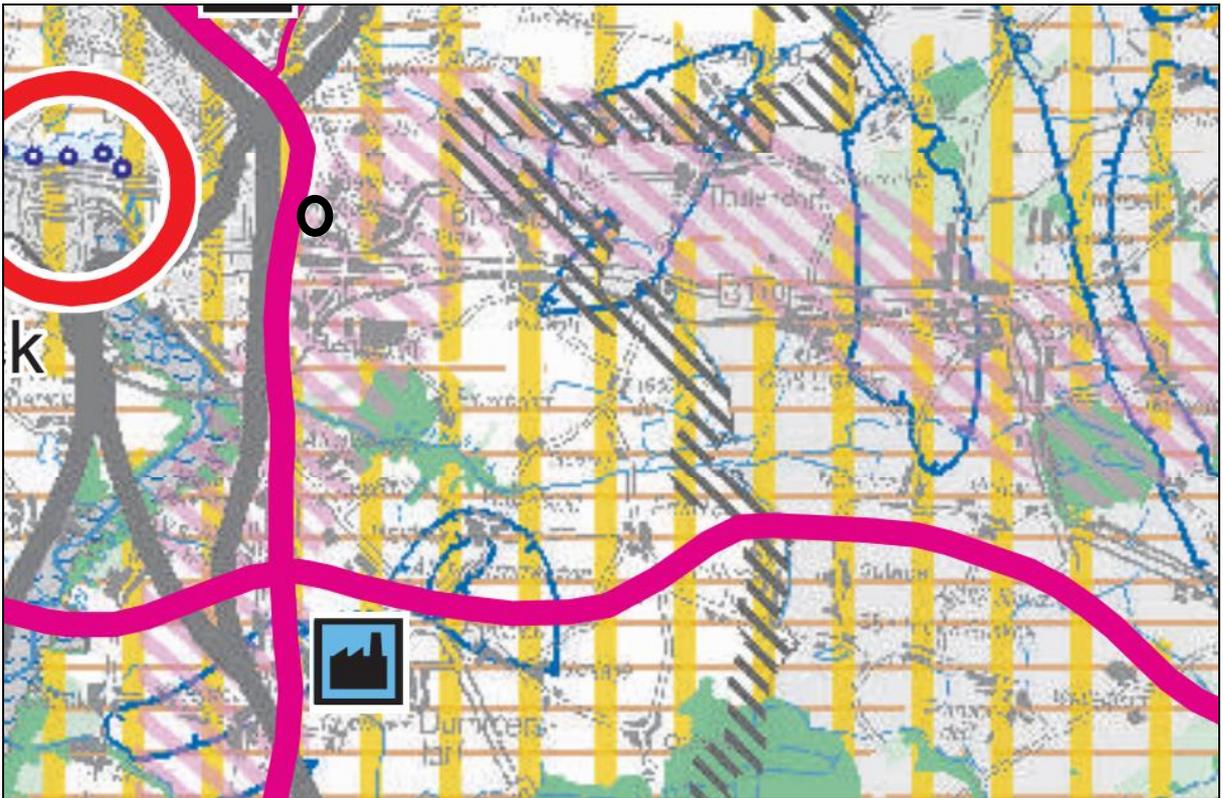


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V (Geltungsbereich schwarz markiert)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock wird der Geltungsbereich als Tourismusentwicklungsraum, Stadt-Umland-Raum und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

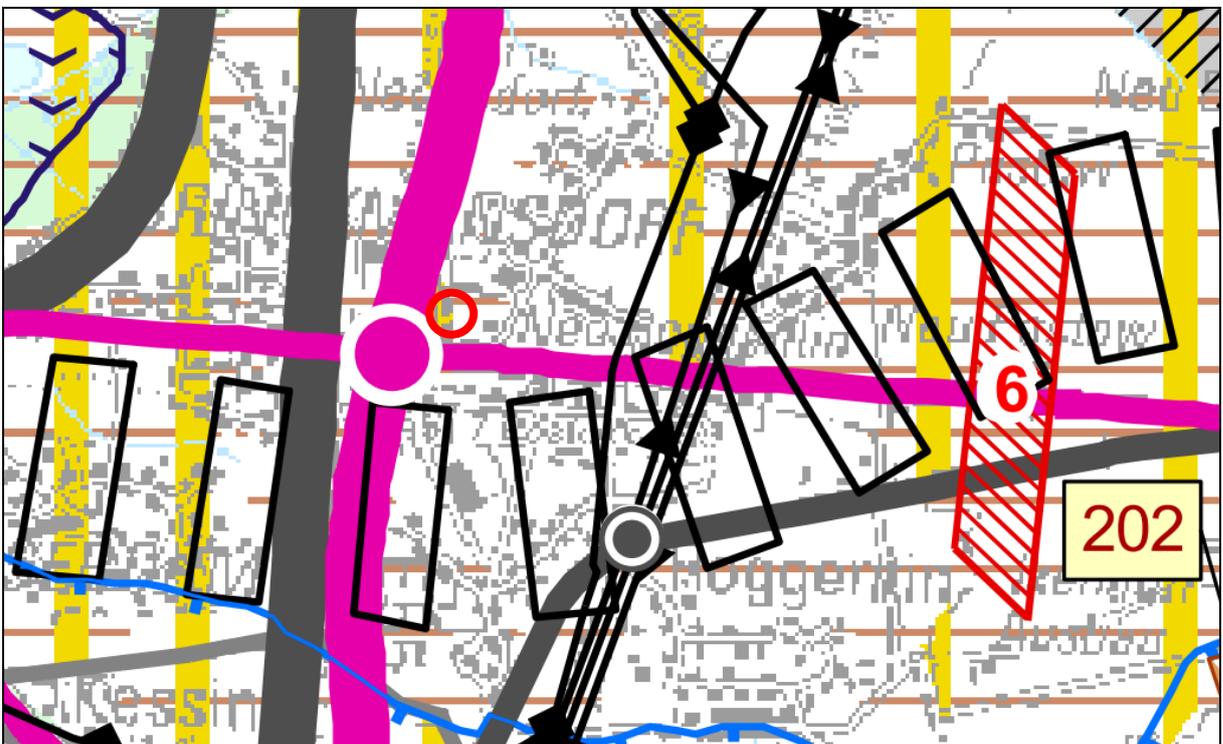


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MMR (Lage des Geltungsbereichs rot markiert)

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden. (RREP MMR 3.1.4 Landwirtschaftsräume G (1))

Mit der vorliegenden Planung ist die Abrundung des Siedlungskörpers vorgesehen. Hochwertige landwirtschaftliche Flächen mit einem überdurchschnittlichen Ertragsvermögen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen.

Der Planungsraum liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (RREP MMR 3.1.3 Tourismusräume G (1))

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen. (RREP MMR 3.1.3 Tourismusräume G (4)).

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Hotel mit circa 130 Betten. Die Nachfrage nach einer Erweiterung auf die Flächen des Geltungsbereichs ist vorliegend nicht gegeben. Eine touristische Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entspricht nicht dem Bedarf für den vorliegenden Standort und ist nicht Zielstellung der Gemeinde Broderstorf.

Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und entwickelt werden.

Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (LEP MV 3.3.3 Stadt-Umland-Räume Z (2))

Der in Rede stehende Planungsraum westlich der Ortslage Broderstorf zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 110 und der Autobahn A19 sowie die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen der angrenzenden Fläche aus. Die Gemeinde Broderstorf kann innerhalb des Planungsraums der Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht werden, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB den betroffenen Bereich als Gewerbefläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 gilt demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es besteht kein Änderungs- bzw. Berichtigungserfordernis für den Geltungsbereich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Broderstorf „Neuendorf zwischen der Autobahn A19, Neuendorf, Neuendorfer Straße und Neu Roggentin“ umfasst auf einer Fläche von 0,71 m² die Flurstücke 200/12 und 198/4 der Flur 1 in der Gemarkung Neuendorf.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum grenzt nördlich an ein vorhandenes Gewerbegebiet. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Hotel. Westlich des Planungsraums befinden sich landwirtschaftliche Flächen und die Autobahn A19. Östlich befindet sich ein Regenauffangbecken sowie weitere Gewerbebetriebe.

Der Planungsraum wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Süden befindet sich eine circa 10 m breite Feldhecke. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Erschließungsstraße des Hotels.



Abbildung 3: Blick aus Westen auf den Planungsraum (Geltungsbereich rot; Innenbereich gelb)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiet), 24 (Nationalpark), 26 (Landschaftsschutzgebiet), 27 (Naturpark), 28 (Naturdenkmale) und 32 (Natura 2000) des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht betroffen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 kann Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Broderstorf nachgegangen werden. Durch die Lage des Plangebietes eignet sich der Standort ideal für Gewerbe, ohne dass negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen entstehen.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Flächen einbezogen werden, die von einer Bebauung umgeben sind. Damit können Splittersiedlungen und die Inanspruchnahme von hochwertigen Außenbereichsflächen verhindert werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Zulässig innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die Flächen eignen sich insbesondere wegen der guten verkehrlichen Anbindung für Gewerbebetriebe.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Hier sind keine Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 2 erforderlich.

Gemäß § 17 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl ebenfalls auf 0,80 festgesetzt.

Zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Höhe der baulichen Anlagen in Meter über DHHN2016 wie im Ursprungsbebauungsplan auf OK 16.00 begrenzt.

Überdies ist weiterhin eine abweichende Bauweise festzusetzen. Einige Gewerbebetriebe haben spezielle Anforderungen an die benötigten Gebäude. Die Länge der Gebäude kann durchaus über 50 m betragen. Es gelten zwar die Regeln der offenen Bauweise, jedoch ist eine abweichende Bauweise festzusetzen, damit auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Broderstorf.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.
2. Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
3. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.
4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 45.00 m NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN20216 begrenzt.“

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept sollen die an der südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsfestsetzungen im Sinne von § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V sind nicht erforderlich.

6.5 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Erhebliche vorhersehbare Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind mit der vorliegenden Planung und den dadurch in Anspruch genommenen Flächen nicht vorhersehbar.

Auch das Eintreffen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die geplanten Festsetzungen ist angesichts der Lage des Plangebietes und der intensiven Nutzung nicht absehbar.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6.6 Verkehr

Erschlossen wird der Geltungsbereich ausgehend von der Straße am Handlspark. Die vorhandene Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Zugunsten des Hotelbetreibers wird die Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Somit ist die Erschließung des Beherbergungsbetriebs dauerhaft gesichert.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bis zu einer Entfernung von 40 Metern (gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten an Bundesautobahnen (BAB) nicht errichtet sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht vorgenommen werden (Anbauverbotszone).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich außerhalb der Anbauverbotszone.

Bis zu einer Entfernung von 100 Metern längs der BAB bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbauverwaltung (Anbaubeschränkungszone; § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG).

Mit der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V vom 08.02.2021 wird klargestellt, dass Bedenken für eine Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans innerhalb der Anbaubeschränkungszone nicht erkennbar sind.

6.7 Immissionsschutz

Auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück Am Handlspark 5 ist ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb (Hotel der Accor-Gruppe) mit 130 Bettenplätzen ansässig. Diese Nutzung einschließlich der Zufahrt darf durch das neue Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden. Das zur Bestandssicherung dieses Beherbergungsbetriebes verbleibende Sondergebiet „Beherbergung“ und das Hotel selbst sind bereits durch bestehende gewerbliche Nutzungen eingefasst. Der Standort ist insgesamt also durch nachbarliche Nutzungen gewerblich vorgeprägt. Dennoch ist bei der Neuansiedlungen von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu beachten, dass das bestehende Hotel als maßgebender Immissionsort in den Beurteilungszeiten Tag und Nacht vor unzumutbaren Störungen durch Lärm zu schützen ist. Dabei ist das Maß für den Schutzanspruch aus den festgesetzten, benachbarten baulichen Nutzungen abzuleiten. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass der Hotelbetrieb durch das Wohnen von wechselnden Besuchern geprägt ist. Dem gegenüber stehen Beherbergungsbetriebe, in denen dauerhaft gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden. Derartige Nutzungen wären im Gewerbegebiet unzulässig und würden einen entsprechend wohngebietsgleichen Schutzanspruch erfordern.

Für die nachgelagerte Ebene der Vorhabenzulassung ist entsprechend jeweils im Einzelfall nachzuweisen, dass der benachbarte Beherbergungsbetrieb als maßgeblicher Immissionsort nicht durch Lärm oder andere Immissionswirkungen beeinträchtigt wird.

7. Wirtschaftliche Infrastruktur

7.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Im Geltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Leitungen und Anlagen zur Energieversorgung bekannt.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Geltungsbereiches soll über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz abgesichert werden.

7.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

7.3 Telekommunikation

Es sind derzeit keine Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation im Plangebiet vorhanden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma zwei Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

7.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Für gewerblich genutzte Grundstücke besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallversorgung. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

7.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

8. Denkmalschutz

8.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

8.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine geschützten Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zu-letzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für

den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.