



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/505/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 04.06.2021 Wiedervorlage:
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 21.06.2021 Ausschuss für Bauwesen und Territorientwicklung Ö 04.08.2021 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:

Der Gemeindevertretung lag ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 vor. Zur städtebaulichen Ordnung soll ein privates Grundstück als allgemeines Wohngebiet anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsfunktion festgesetzt werden. Ausgleichsmaßnahmen wurden an dieser Stelle nie umgesetzt und werden an anderer Stelle vom Grundstückseigentümer durch den Kauf von Ökopunkten erfüllt. Dem vorgelegten Antrag wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.09.2019 nach pflichtgemäßen Ermessen zugestimmt. Die Gemeinde unterstützt die Ziele dieses Antrages durch Einleitung des Bauleitplanverfahrens. Der nun vorliegende Entwurf ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit auszulegen und an die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu versenden.

Die Gemeindevertretung fasst den Aufstellungsbeschluss, billigt den vorliegenden Entwurf und beschließt damit die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Alternative

Keine, zur Durchführung des Verfahrens ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gesetzlich vorgeschrieben. Der Beschluss dokumentiert den Gemeindevillen und die Zustimmung zur vorliegenden Planung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.08.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf mit folgenden Punkten:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.
Der etwa 1.100 m² große Änderungsbereich bezieht sich auf wesentliche Teile des Flurstückes 240, Flur 1 in der Gemarkung Broderstorf. Er umfasst damit die südöstlichen Flächen des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch Wohnbebauung, im Westen durch einen Fuß-

/Radweg bzw. einen landwirtschaftlichen Weg und im Nordwesten durch einen Graben mit anschließenden Wiesenflächen, die Bestandteil der Ausgleichsflächen sind.
Der Geltungsbereich ist auf dem Übersichtsplan in der Anlage dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA nach § 4 BauNVO) anstelle einer Grünfläche mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 und den Entwurf der Begründung dazu. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Entwurf einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern.
5. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Broderstorf ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 wird die südöstliche Fläche des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung betrachtet. Anstelle einer Grünfläche, die Teil einer nördlich angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist, soll für ein Grundstück die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht werden. Durch die gegebene naturräumliche Trennung mit einem Graben zwischen den nördlichen, großflächigen Ausgleichsflächen und der hier betrachteten Teilfläche mit der angrenzenden Wohnbebauung, ist ein funktionaler Zusammenhang nicht gegeben. Die Umwandlung der Grünfläche in ein Baugebiet greift die umgebende und die vorhandene Nutzung sowie die privaten Grundstücksverhältnisse auf.

Das Verfahren wird nach der Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Die Kosten der Planung und der Ausgleichsmaßnahmen werden vom Antragsteller/Flächeneigentümer übernommen. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine.

Anlagen:

Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereiches,
Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 mit Begründung, Bearbeitungsstand
02.06.2021

Abstimmungsergebnis:

___ Ja - Stimmen

___ Nein - Stimmen

___ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

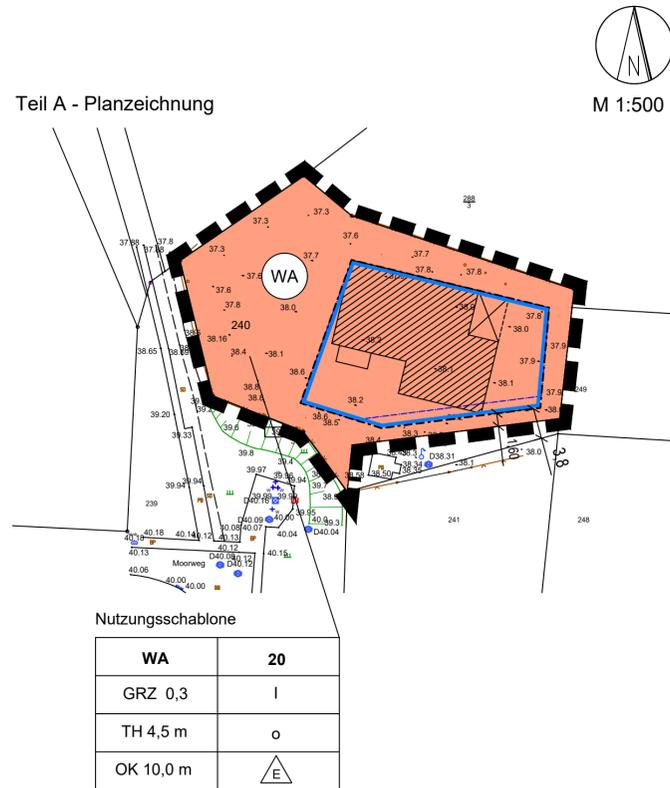
i.A. _____
Amtsleiter

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



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	zulässige Traufhöhe in m als Höchstmaß über Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße
OK	zulässige Gesamthöhe der Gebäude in m als Höchstmaß über Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Broderstorf vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf sind

- die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten anstelle von Grünflächen, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen,
- die Bestimmung von neuen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur Berücksichtigung des tatsächlichen Katasterbestandes sowie
- die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Für die Überplanung einer Grünfläche, die ursprünglich der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft diente, werden 504 Ökopunkte aus dem Ökokonto LRO-036 „Naturwald Pölchow“ der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern zum Ausgleich bezogen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Carbak, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
240	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
• 38.1	vorhandene Geländehöhen in m über NHN

Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock, Stand: Januar 2019; topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021; rechtskräftiger Bebauungsplan; eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am und im Internet erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Carbak nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am und im Internet bekannt gemacht worden.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Broderstorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel)

- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt.

Broderstorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

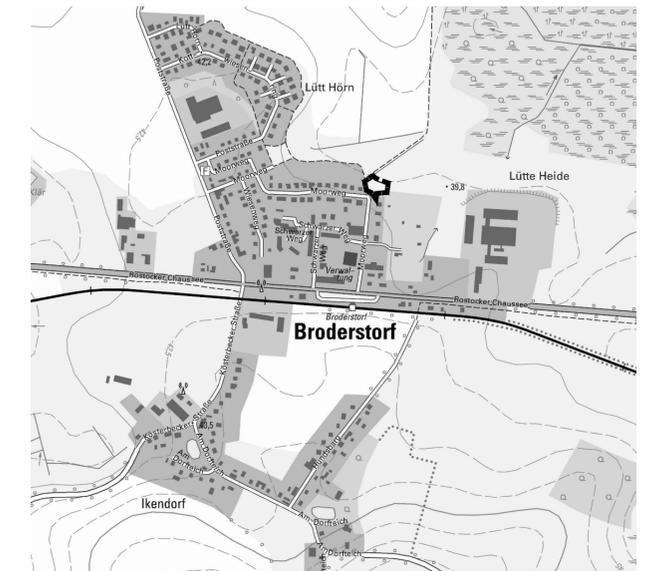
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak am und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Broderstorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Planverfasser:



Übersichtsplan



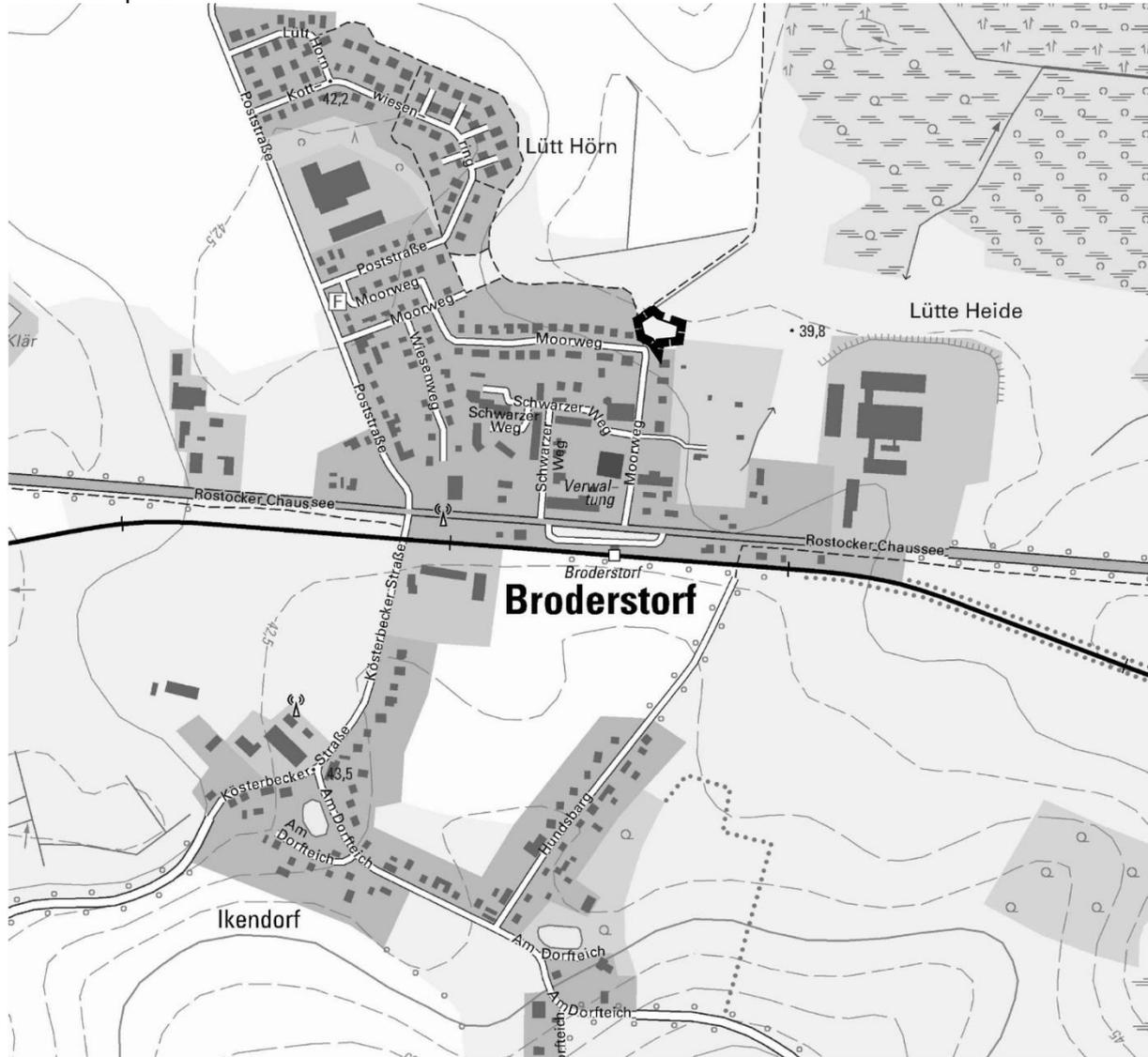
Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Satzung der Gemeinde Broderstorf
über die
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8
für das Wohngebiet auf der Fläche
zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

Entwurf

Bearbeitungsstand 02.06.2021

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Satzung der Gemeinde Broderstorf
über die
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8
für das Wohngebiet auf der Fläche
zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 02.06.2021

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	5
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	6
2.4 Flächenbilanz	6
3. Ver- und Entsorgung	6
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	6
5. Umweltbelange	6
6. Immissionsschutz	11
7. Sonstiges	11

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 7/8 für das Wohngebiet zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf wurde im Jahr 1997 rechtskräftig. Das Ziel des Bebauungsplanes bestand darin, benötigten Wohnraum bereitstellen zu können.

Die Gemeinde Broderstorf hat im Jahr 2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt, die auch Flächen der vorliegenden 5. Änderung beinhaltet.

Ziel dieser 3. Änderung war es, eine Fläche, die ursprünglich für die Abwasserbeseitigung vorgesehen war, künftig als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das zunächst geplante Abwasserpumpwerk wurde zwischenzeitlich im angrenzenden öffentlichen Straßenraum auf viel kleinerer Fläche errichtet. Der Änderungsbereich sollte sich daher mit einer Wohnnutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Der nordwestliche Teil dieses nun wieder zu betrachtenden Grundstücks wurde im Rahmen der 3. Änderung nicht überplant und blieb weiterhin Bestandteil einer Ausgleichsmaßnahme, die sich weiter nordwestlich erstreckt und die Wohnbebauung nördlich des Moorweges sowie östlich des Kottwiesenringes landschaftlich einbindet. Aufgrund der gegebenen naturräumlichen Trennung durch einen Graben zwischen der großen Ausgleichsfläche und der hier beleuchteten Teilfläche mit der angrenzenden Wohnbebauung, ist ein funktionaler Zusammenhang nicht gegeben. Diese nordwestlichen Grundstücksflächen, die zudem privat veräußert und nicht öffentlich gesichert worden sind, sollen daher im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit stehen sie für die dazugehörige Wohnnutzung z.B. für Nebenanlagen zur Verfügung.

Die Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 erfolgt entsprechend der Maßgaben des § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung sollen Flächen für eine Nachverdichtung vorbereitet werden. Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Für die Anwendung des § 13a BauGB ist auch die Betrachtung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes liegt weit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Broderstorf liegt im Nordosten des Landkreises Rostock. Die Flächen des Gemeindegebietes erstrecken sich auf Flächen nördlich und südlich der Bundesstraße B 110. Das Plangebiet in Broderstorf liegt im Osten des Moorweges. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch Wohnbebauung, im Westen durch einen Fuß-/Radweg bzw. einen landwirtschaftlichen Weg und im Nordwesten durch einen Graben mit anschließenden Wiesenflächen, die

Bestandteil der Ausgleichsflächen sind. Südöstlich, außerhalb des Plangebietes, liegen Kleingärten.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung bezieht sich auf wesentliche Teile des Flurstückes 240, Flur 1 in der Gemarkung Broderstorf. Er umfasst damit die südöstlichen Flächen des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung.

1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht

Die Gemeinde Broderstorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1995 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 21.12.1995 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Plangebiet nicht betreffen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Wohnbaufläche mit der lfd. Nr. 7 im Flächennutzungsplan. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7/8 wurde am 05.11.1997 seitens der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der erteilten Genehmigung trat der Bebauungsplan am 21.07.1998 in Kraft.

Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde von der Gemeindevertretung am 03.11.1999 als Satzung beschlossen. Mit dieser Änderung entfielen die in der Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, die sich bei der Umsetzung der Planung als Hindernis erwiesen haben. Die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung trat nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses am 23.11.1999 in Kraft.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde am 01.11.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Wesentliche Ziele waren die Änderungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports, zur Begrünung von Carports, von Außenwänden von Garagen und Gebäudefassaden mit einem Tür- und Fensteranteil unter 10 % sowie die Änderung einer örtlichen Bauvorschrift zur Begrenzung der Höhe der Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Mit erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses, trat die Satzung über die 2. (vereinfachte) Änderung mit Ablauf des 20.11.2006 in Kraft.

Die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde von der Gemeindevertretung am 01.11.2017 als Satzung beschlossen. Ziel war, wie oben bereits ausgeführt, die Änderung einer kleinen Fläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, für die bisher eine Nutzung für die Abwasserbeseitigung festgesetzt war, in eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnnutzung. Das bislang vorgesehene Abwasserpumpwerk wurde tatsächlich im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Somit besteht keine Notwendigkeit, weiterhin Flächen für die Abwasserbeseitigung vorzuhalten. Die Satzung über die 3. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 18.11.2017 rechtskräftig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 wurde am 05.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Nach Aufgabe einer gewerblichen

Nutzung erfolgte die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße. Damit soll die verkehrliche und technische Erschließung von kleinteiligeren Grundstücken und damit eine sinnvolle Nachnutzung innerhalb eines Mischgebietes ermöglicht werden. Des Weiteren wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei erhöht, um eine bessere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Damit reagierte die Gemeinde außerdem auf die aktuell nachgefragten Bauformen auch für gewerbliche Einrichtungen und die in den zurückliegenden Jahren geänderten Regelungen der Landesbauordnung M-V im Hinblick auf die Anforderungen an ein Vollgeschoss. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses trat die Satzung über die 4. Änderung am 17.11.2018 in Kraft.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bau- und Entwicklungsamt des Amtes Carbak, Moorweg 5 in 18184 Broderstorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch und Bernau, Rostock, Stand: Januar 2019, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, der rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich der Änderungen sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Der Bereich der 5. Änderung liegt in Broderstorf, nördlich des Moorweges. Er bezieht sich auf wesentliche Teile des Flurstückes 240, Flur 1 in der Gemarkung Broderstorf, für welches der Bebauungsplan Nr. 7/8 in der Fassung der 3. Änderung gilt.

Der tatsächliche Grundstückszuschnitt weicht kleinteilig von der bisherigen, nördlich gelegenen Bebauungsplangrenze ab.

Das Wohngebäude wurde zwischenzeitlich im östlichen Grundstücksteil errichtet, dabei gab es eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche.

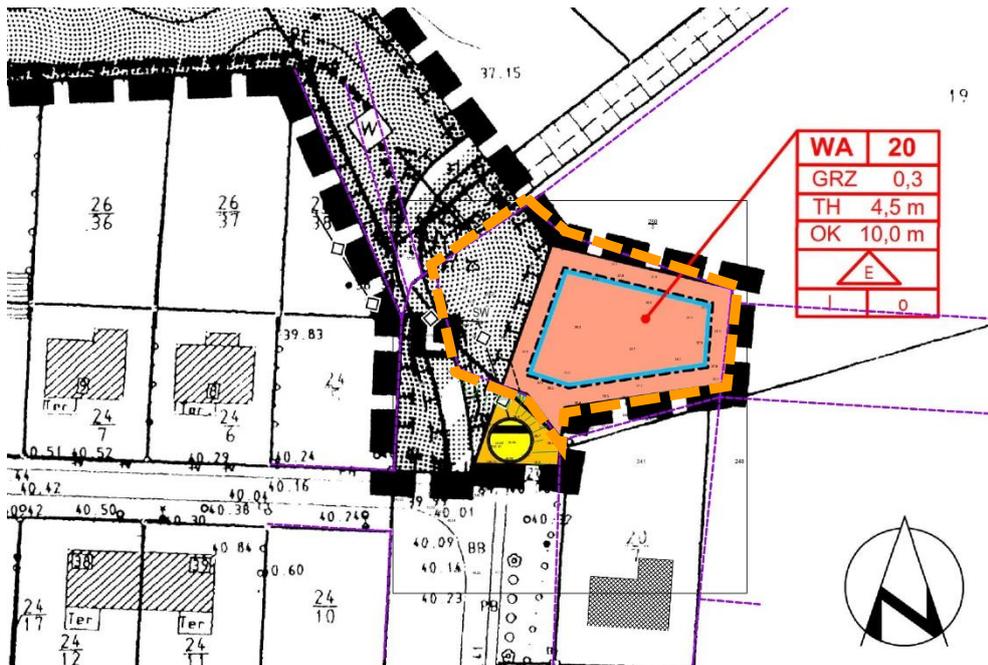


Abbildung 1: Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestandes und des Geltungsbereiches der 5. Änderung

2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung

Gegenstand der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf sind

- die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten anstelle von Grünflächen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen,
- die Bestimmung von neuen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen,
- die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches zur Berücksichtigung des tatsächlichen Katasterbestandes sowie
- die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Wesentliches Ziel der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 ist es, die Grundstücksflächen zwischen Graben und bisher festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls dieser Wohnnutzung zuzuordnen. Damit entfällt eine ursprünglich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmter Landschaftspark“, die gleichzeitig dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen soll, aber bisher nicht umgesetzt wurde.

Nach Einschätzung der Gemeinde erfolgt durch den Graben als naturräumliche Grenze eine räumliche Trennung zwischen Ausgleichsflächen und Flächen für eine Wohnnutzung, so dass hier eine Ausgleichsmaßnahme nicht zwingend umzusetzen und damit an dieser Stelle entbehrlich ist. Der entfallende Ausgleichswert ist anderwärtig zu ersetzen, siehe dazu unter Punkt 5. der Begründung.

Aufgrund der aktuellen Katastersituation werden Abweichungen zwischen dem Flurstück 240 und dem Verlauf der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes deutlich. Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt daher die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches gemäß Katasterbestand.

Des Weiteren wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit der südöstlichen Gebäudekante geringfügig um etwa 1,20 m überschritten. Die Baugrenze wird dem baulichen Bestand angepasst und hält zur Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von 1,80 m ein. Die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück werden nicht unterschritten, da sich das tatsächliche Flurstück noch weiter nach Süden erstreckt. Diese Teilflächen sind bereits Bestandteil der Innenbereichssatzung und wurden daher bereits bei der Ursprungsplanung von der Bebauungsplanung ausgenommen.

In Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung gelten die bestehenden Festsetzungen der 3. Änderung uneingeschränkt fort.

Alle übrigen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den Moorweg. Die Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 beträgt rund 1.100 m². Diese Flächen werden vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Änderungsbereiches wurden bereits vollständig hergestellt.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches liegt im Privateigentum. Die Kosten der Planung und der Ausgleichsmaßnahmen werden durch den betroffenen Grundstückseigentümer getragen. Die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird im Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes wird innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchgeführt. Da die zulässigen Grundflächen der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt,

entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Da die Flächen, die nun als Allgemeines Wohngebiet überplant werden, ursprünglich dem Ausgleich dienen, muss dieser Verlust des Ausgleichswertes ermittelt werden und auf andere Weise erbracht werden. Die Planungsziele der Grünfläche, wie sie in der Ursprungsplanung dargestellt und festgesetzt sind, wurden auf der Teilfläche im Änderungsbereich bisher nicht umgesetzt. In den letzten 15 Jahren wurde dieser Bereich in die privaten Gartenflächen des angrenzenden Grundstücks einbezogen, wie historischen Luftbildern (Geodaten-Portal M-V) zu entnehmen ist.

Um den Ausgleichswert für die betroffene Grünfläche zu ermitteln, müsste die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Ursprungsplanung herangezogen werden, die der Gemeinde jedoch nicht mehr vorliegt.

Daher ist als Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses das Ausgangsbiotop zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung zu ermitteln sowie die Planungsziele der Ursprungsplanung für diese Teilfläche.

Als Richtlinie für die Bilanzierung werden hilfsweise die Hinweise zur Eingriffsregelung von 1999 verwendet, da in Ermangelung der ursprünglichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine Bezüge zu damals ermittelten Biotoptypen und -werten, Wirkfaktoren etc. hergestellt werden können. Außerdem sind die damals in Ansatz gebrachten Maßnahmen teilweise nicht im Katalog der aktuellen Hinweise zur Eingriffsregelung von 2018 enthalten.

Ausgangsbiotope

Der Ursprungsplan ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig. Zur Ermittlung des ursprünglichen Biotoptyps werden die historischen Orthophotos (Geodaten-Portal M-V) herangezogen. Auf dem Orthophoto von 1991 ist ersichtlich, dass der Änderungsbereich ursprünglich aus drei unterschiedlichen Biotoptypen geprägt wurde:



Abbildung 2: Lageplan der im Änderungsbereich anzutreffenden Biotoptypen im Jahr 1991; digitales Orthophoto 1991 CIR (40 cm), © GeoBasis DE/M-V 2021

Tabelle 1: Eckdaten Ausgangsbiotope

Nr.	Code	Name	Biotopwert	Flächengröße in m ²	Festsetzung im Ursprungsplan bzw. der 3. Änderung
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1,5	280	Grünfläche Landschaftspark
13.8.4	PGZ	Ziergarten	1	765	Allgemeines Wohngebiet
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt	1	80	Grünfläche Landschaftspark
			Summe	1.025	Gesamt
				360	Grünfläche Landschaftspark

Für die Bilanzierung sind nur die beiden Biotoptypen Intensivgrünland (GIM) und Wirtschaftsweg (OVU) mit einer Gesamtgröße von 360 m² heranzuziehen, da Regelungen für das Allgemeine Wohngebiet im östlichen Grundstücksbereich bereits im Rahmen der 3. Änderung erfolgt sind.

Es ist anzunehmen, dass die beiden Biotoptypen für die Ausgleichsbilanzierung mit herangezogen wurden, da diese sich für eine ökologische Aufwertung eignen.

Zielbiotope

Die betroffene Teilfläche ist in der Ursprungsplanung Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmter Landschaftspark“. Ziel ist es, den dort vorzufindenden Niederungsbereich nördlich der Ortslage von Broderstorf von Bebauung freizuhalten und eine naturnahe Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen in der Niederung zu fördern.

Die betroffene Teilfläche ist in der Ursprungsplanzeichnung der Maßnahme Nr. 4 für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Ursprungsplan: Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für spezielle Anpflanzungen und Biotopstrukturen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zugeordnet.

Die Maßnahme Nr. 4 beinhaltet gemäß Planzeichenerklärung Ursprungsplan:

Extensive Wiese, Sukzessions- und Gehölzflächen im Verhältnis 60-25-25 anlegen

Aus der textlichen Festsetzung im Teil B - Text der Ursprungsplanung geht für diese Maßnahme hervor:

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 4 sind extensive Wiesen- und Sukzessionsflächen als Landschaftsrasen bzw. als standortspezifische Gräser- und Kräutermischung anzulegen. Für jede 2.000 m² ist ein Baum einzeln oder in Gruppen anzupflanzen. Gehölzflächen sind aus Sträuchern (je 1 m² ein Gehölz) sowie je 100 m² ein Baum und vorrangig als Gehölzinseln und am Siedlungsrand anzupflanzen.

Die Grünfestsetzung beinhaltet somit die Entwicklung unterschiedlicher Biotoptypen.

Tabelle 2: In Ansatz zu bringende Maßnahmentypen für die Ausgleichsbilanz

Festsetzung Ursprungsplan	Mögliche Maßnahme gemäß HzE 1999	Wertstufe nach HzE 1999
Extensive Wiese	Maßnahme I Vegetationsmaßnahmen, Nr. 6: Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- und Wirtschaftsgrünlandflächen	Mittlere Wertstufe: 2
Sukzessionsfläche	Maßnahme II Selbstständige Vegetationsentwicklung, Nr. 2: Zulassung der Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen geprägten Vegetationsbeständen	2
Gehölzgruppen	Maßnahme I Vegetationsmaßnahmen, Nr. 4: Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen	2

Zwar besteht keine Kenntnis über die genauen Entwicklungsabsichten bezüglich der lagemäßigen Anordnung innerhalb der betroffenen Teilfläche. Allen ursprünglich angedachten Maßnahmentypen bzw. Ziel-Biotoptypen ist gemein, dass sie eine Wertstufe von 2 haben. Dieser Wert wird somit für die Bilanzierung zugrunde gelegt.

Aufgrund der Siedlungsrandlage der Teilfläche ist dabei noch ein geminderter Leistungsfaktor zu berücksichtigen. Die Teilfläche lag und liegt innerhalb der Wirkzone 1 der umliegenden Siedlungsflächen, wodurch Störwirkungen bestehen, die durch einen geminderten Leistungsfaktor berücksichtigt werden. Durch die Siedlungsrandlage

besteht jedoch noch eine Verbindung zur Offenlandschaft. Es wird ein geminderter Leistungsfaktor von 0,7 in Ansatz gebracht.

Tabelle 3: Ausgleichsbilanz für die Grünfläche im Änderungsbereich

Maßnahmen	Flächen- größe	Wert- stufe	Leis- tungs- faktor	Kompensati- onsflächen- äquivalent in m ²
Grünfläche naturbestimmter Landschaftspark (Maßnahmenelemente: Extensive Wiese, Sukzessionsfläche und Gehölzanpflanzungen)	360	2	0,7	<u>504</u>

Der Ausgleichswert für die Teilfläche beträgt **504 m² KFÄ** und ist angesichts der angestrebten Überplanung entsprechend auszugleichen.

Der ermittelte Ausgleichswert von 504 m² KFÄ wird durch das Ökokonto LRO-036 „Naturwald Pölchow“ der Landesforst M-V ausgeglichen. Die Maßnahme beinhaltet den dauerhaften flächigen Nutzungsverzicht (99 Jahre) eines mittelalten Laubwaldes. Die Maßnahmenfläche liegt im Naturschutzgebiet „Unteres Warnowland“, im FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und im Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger See und untere Mildenitz“. Es umfasst einen Teil der Warnow-Bruchwälder. Der Wald wird im Wesentlichen von 30- bis 90-jährigen Roterlen (*Alnus glutinosa*) und Weißerlen (*Alnus incana*) gebildet. Durch die weite Alterspanne und die breite Durchmesserstreuung ergibt sich ein strukturreicher und ökologisch wertvoller Waldbestand, welcher, nicht zuletzt aufgrund seiner Nähe zur Warnow, auf kräftigen organischen Nassstandorten stockt.

In der Vergangenheit wurden die Waldbestände regulär forstlich bewirtschaftet. Durch die dauerhafte Aufgabe jedweder forwirtschaftlicher Nutzung werden sich in den Waldbeständen möglichst naturnah ablaufende Ökosystemprozesse etablieren. Insbesondere der Anteil an Tot- und Altholzstrukturen wird weiter steigen. Damit verbunden werden sich zusätzliche Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten entwickeln und weitere positive Wirkungen auf den Waldstandort und die Verjüngungsdynamik des Waldes eintreten (Landesforst M-V 2016).

5.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete und Schutzobjekte sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der nordwestlich angrenzende Graben ist als Biotoptyp Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB) einzustufen.

Östlich, außerhalb des Änderungsbereiches in einer Entfernung von mindestens 40 m erstrecken sich die Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG Nr. 102) „Wolfsberger Seewiesen“. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck des LSG sind nicht zu erwarten, da die betroffene Teilfläche räumlich eher dem Siedlungsgebiet von Broderstorf, als dem nördlich angrenzenden Niederungsgebiet zuzuordnen ist. Im bzw. im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Geschützte Bäume nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mit der vorliegenden 5. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Sonstiges

Alle übrigen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, Hinweise und Kennzeichnungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 in der Fassung der 4. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Broderstorf, den

Die Bürgermeisterin