

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 den Bereich südöstlich der Wendeanlage am Mühlenteich,
Flurstück 71/44 und 71/45, Flur 1, Gemarkung Pastow

Auslegungsexemplar
gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt:

vom: 29.03.2021

bis: 30.04.2021

Siegel

Unterschrift

Bearbeitet:

ign waren GbR
Lloydstraße 3 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

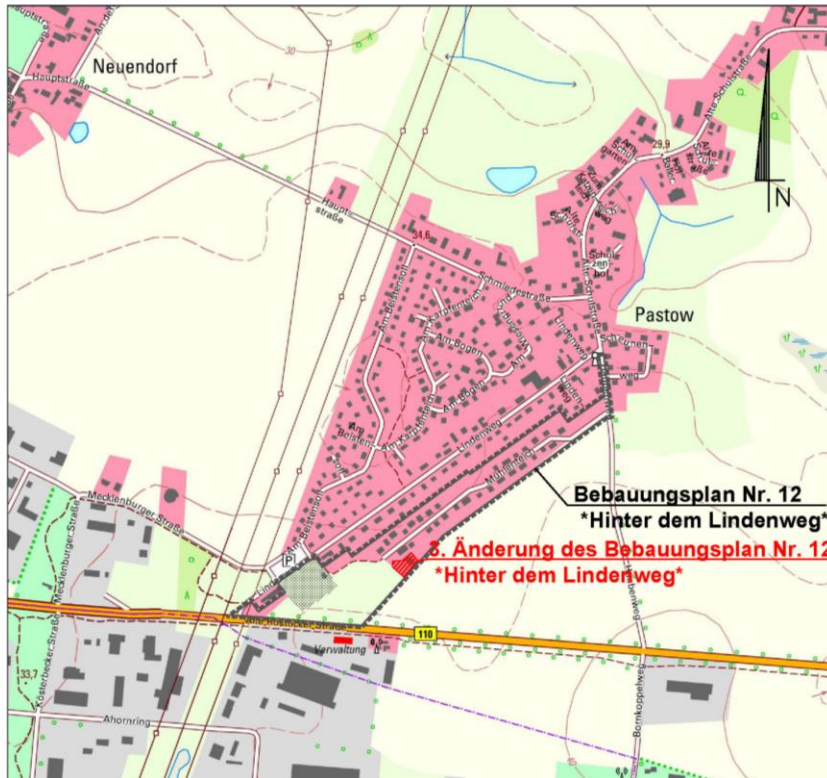


Waren (Müritz), 25.01.2021

Inhaltsverzeichnis

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

1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GeoPortal.MV vom 27.04.2020) bearbeitet ign Waren GbR

Die Gemeinde Broderstorf liegt im Bundesland Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Rostock. Der Ortsteil Pastow liegt östlich der Hansestadt Rostock, nördlich der B 110. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Mühlenteich.

Im Norden und Osten liegt Wohnbebauung. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet und im Westen liegen Friedhofsflächen. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Broderstorf umfasst die Flurstücke 71/44 und 71/45, der Flur 1, Gemarkung Pastow.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Im Süden des Allgemeinen Wohngebietes wurde das letzte Wohngrundstück geteilt (Flurstücke 71/43 und 71/44). 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.

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.

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.

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 Bestattungen 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 ausgelegen 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 Waren GbR

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, das 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.

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 zugelassen, 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. Die Grundstückseigentümer haben auf der betroffenen Fläche bereits Baumpflanzungen vorgenommen, welche die Auswirkungen abfangen. 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 03.03.2021 gebilligt.

Broderstorf, 24.03.2021

gez. Monika Elgeti
Bürgermeisterin