



# Gemeinde Broderstorf

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8  
für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

- Entwurf -

Broderstorf, Juni 2018

Hanns Lange  
Bürgermeister

Arbeitsstand: 15.05.2018



## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8

- Entwurf -

für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf

Inhalt:	Seite
1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1., 2. und 3. Änderung	3
2. Ziel und Zweck der 4. Änderung	4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen	7
5. Artenschutz	8
6. Auswirkungen der 4. Änderung	8
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	9

Verfasser  
4. Änderung



TÜV NORD Umweltschutz  
GmbH & Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Frau M.Sc. S. Bülow

TEL.: (0381) 7703 533  
FAX: (0381) 7703 450  
E-MAIL: [sbuelow@tuev-nord.de](mailto:sbuelow@tuev-nord.de)

## 1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1., 2. und 3. Änderung

Grundsätzliche Entscheidungskriterien zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7/8 der Gemeinde Broderstorf waren in der Absicht der Verbesserung der Wohnbedingungen der Bürger der Gemeinde und allgemein in dem seinerzeit zu deckenden dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung begründet. Dem enormen Ansiedlungsdruck in der Gemeinde Broderstorf konnte bis dahin durch die bescheidenen Entwicklungen in Pastow, Neu Broderstorf und Neuendorf nicht ausreichend begegnet werden. Es bestand somit ein dringender Ordnungsbedarf zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan zielte auf die Entwicklung einer dörflichen Wohnsiedlung in enger Verbindung zur vorhandenen Bebauung mit den Einfamilienhäusern und teilweise Wohnblocks, die den Hauptort der Gemeinde prägen. Neben den Wohnungen sollten auch alle begleitenden Nutzungen dieser Hauptfunktion ermöglicht werden. Daher erfolgte die Festsetzung der überwiegenden Anteile an den Baugebieten als Allgemeines Wohngebiet. In dieser Baugebietskategorie sind am ehesten die Möglichkeiten gegeben, eine leistungsfähige Infrastruktur zu entwickeln und gleichzeitig ungewollte Störungen der Wohnfunktion durch störende Nutzungen zu verhindern. Alle Nutzungsarten, die zur infrastrukturellen Ausstattung dieses ländlich geprägten Wohngebiets gehören, entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO.

**Der Ursprungsbebauungsplan** Nr. 7/8 wurde am 05.11.1997 durch die Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 01.12.1997 durch den Landrat des Landkreises Bad Doberan erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der 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. Ziel dieser Änderung war der Fortfall von im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, die sich bei der Umsetzung der Planung als Hemmnis erwiesen hatten. Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses, trat die Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung am 23.11.1999 in Kraft.

**Die 2. (vereinfachte) Änderung** des Bebauungsplans Nr. 7/8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 01.11.2006 als Satzung beschlossen. Sie zielte im Wesentlichen auf Änderungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports auf dem Grundstück, 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 ab. Nach 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 zielte im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - auf dem Flurstück 240 der Flur 1, Gemarkung Broderstorf - auf die Änderung einer kleinen Fläche, für die bisher eine Nutzung für die Abwasserbeseitigung festgesetzt war, in eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnnutzung. Bislang sollte hier ein Abwasserpumpwerk errichtet werden. Das Pumpwerk wurde tatsächlich im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum errichtet. Somit bestand keine Veranlassung mehr, das Flurstück 240 weiterhin für die Abwasserbeseitigung vorzuhalten.

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

Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses, trat die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 mit Ablauf des 17.11.2017 in Kraft.

## **2. Ziel und Zweck der 4. Änderung**

Nach der praktisch vollständigen Umsetzung der Planung auch aufgrund der bislang vorgenommenen drei Änderungen stellt sich im zentral gelegenen Mischgebiet MI 21, nördlich und östlich der Poststraße, eine Änderung der Betriebsstruktur ein.

Im Sinne der festgesetzten Art der baulichen Nutzung besteht hier eine Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die auch beibehalten werden soll.

Nach Aufgabe der Getreidetrocknungsanlage auf dem Flurstück 133 der Flur 1, Gemarkung Broderstorf, ist der Abbruch der vorhandenen, nicht mehr benötigten, baulichen Anlagen vorgesehen. Zur Gewährleistung einer sinnvollen Nachnutzung des Grundstücks - auch im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen für kleine Gewerbebetriebe und einzelne Wohnnutzungen - wird die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich, in der auch die notwendigen Anlagen der technischen Erschließung eingeordnet werden sollen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten. Allerdings soll im Zuge der Bebauungsplanänderung die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet von bisher eins auf künftig zwei erhöht werden. Damit kann eine bessere Ausnutzung der zukünftig kleineren Baugrundstücke erzielt werden. Gleichzeitig reagiert die Gemeinde auf aktuell nachgefragte 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.

## **3. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) -Bebauungspläne der Innenentwicklung- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), kann die Gemeinde Broderstorf für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 das beschleunigte Verfahren anwenden, wenn

1. in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
  1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungeplante, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
  2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.
2. keine Anhaltspunkte für die Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben bestehen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen, oder
4. oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

- Zu 1. Mit der vorliegenden Planung werden keinerlei Baugebiete neu festgesetzt. In geringem Maße werden Baugebietsflächen durch Straßenverkehrsflächen und Grünflächen reduziert. Es besteht also auch kein weitergehender Untersuchungsbedarf (Vorprüfung des Einzelfalls) hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen,
- Zu 2. Da die Zulässigkeitskriterien bei denen des Mischgebiets verbleiben, bestehen keine Anhaltspunkte für die Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Zu 3. Der Gemeinde Broderstorf sind im Näherungsbereich des Gebiets der Planänderung keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.
- Zu 4. oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Darüberhinaus dient die vorliegende Änderung des Bebauungsplans der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen.

Bisherige Außenbereichsflächen werden in keiner Weise von der Planung erfasst.

Es handelt sich also eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB ausdrücklich auch entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

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

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt (oder geändert) werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig;
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.
- Hier werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens angewandt.
- Zur Berichtigung des Flächennutzungsplans besteht keinerlei Veranlassung, da der Bebauungsplan Nr.7/8 und auch seine 4. Änderung, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Broderstorf entwickelt sind.
- Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wird in der Abwägung zu gegebener Zeit in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Im vorliegenden Fall treten keinerlei Veränderungen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffe und ihrer Bewältigung ein. Daher besteht keine Notwendigkeit, die bevorteilende Wirkung hinsichtlich des naturschutzrechtlichen Eingriffs in Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Anspruch zu nehmen.

Demgemäß erfolgt folgende Verfahrensführung:

- Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 04.04.2018 gefasst.
- Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch bekanntgemacht, dass die 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll,
- Gemäß § 13a Abs. 3 Satz Nr. 2 BauGB erhielt die Öffentlichkeit durch ein Bereithalten der Unterlagen zum Vorentwurf in der Zeit vom 30.04.2018 bis zum 11.05.2018 im Amt Carbak Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Dabei konnte sich die Öffentlichkeit innerhalb der o.g. Frist zur Planung äußern. Die Bekanntmachung und die Bereithaltung erfolgten auch im Internet.
- Von wesentlichen Trägern öffentlicher Belange wurde im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahme zum Vorentwurf eingeholt. Im Zuge dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen.
- Mit dem Entwurfsbeschluss werden die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingeleitet.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung sowie, der Begründung werden während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, ortsüblich bekannt zu machen. Daneben werden die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet eingestellt.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung einzuholen.  
Die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) werden verfahrenstechnisch hier integriert.
- Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung, aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 wird gebilligt.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 für das Wohngebiet auf der Fläche zwischen Broderstorf und Neu Broderstorf, bestehend aus der Planzeichnung, sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Carbak, amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Broderstorf, tritt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 in Kraft.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hinzuweisen.  
Die Bekanntmachung und die Unterlagen sind ebenfalls in das Internet einzustellen.
- Es ist vorgesehen, nach Abschluss des Verfahrens eine interne Arbeitsfassung des Bebauungsplans anzufertigen, die er aufgrund der 4. Änderung erfahren hat.

#### 4. Planungsinhalte, einzelne Festsetzungen

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans beziehen sich grundsätzlich auf die Sicherung einer Straßenverkehrsfläche, die es ermöglicht, das bestehende große Mischgebiet in zentraler Lage des Bebauungsplans bei Sicherung der öffentlichen Erschließung kleiner zu strukturieren.

Die Aufgabe des Betriebs der Getreidetrocknungsanlage erfordert eine sinnvolle Nachnutzung, um das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes in dieser zentralen Innenlage zu vereiteln.

Damit werden kleineren gewerblichen Strukturen, auch verbunden mit den entsprechenden Wohnungen, Möglichkeiten zur Ansiedlung geschaffen, die in den relativ großräumig strukturierten Gewerbegebieten der Gemeinde Broderstorf nicht bestehen. Der gemischte Charakter des Baugebiets, der durch Wohnen und Gewerbe geprägt ist, bleibt dabei grundsätzlich erhalten.

Begleitend zur Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche erfolgt auch die Kennzeichnung der darauf beruhenden Sichtdreiecke.

Dieser Zielstellung folgend, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II (zwei) erhöht um z.B. ein Gewerbe im Erdgeschoss und das Wohnen im Obergeschoss zu ermöglichen. Gleichzeitig wird damit eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke erzielt und die Gemeinde reagiert auf aktuell nachgefragte Bauformen und die in den zurückliegenden Jahren geänderten Regelungen der Landesbauordnung M-V im Hinblick auf die Anforderungen an ein Vollgeschoss.

Neben der neuen Straßenverkehrsfläche wird auch eine kleine Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage eingefügt, die geeignet ist, eine Verbindung zum angrenzenden Grünraum zu schaffen und den Anschluss technischer Medien an die innerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Anlagen (z.B. Regenwasserableitung) herzustellen.

Zur effektiven Nutzung der Baugrundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) an die Ausdehnung des Baugebiets angepasst.

Die bisherigen Festsetzungen zielten seinerzeit nur auf die Sicherung des Bestandes.

Auf die verbleibenden angrenzenden Wohngebietsflächen übt die vorliegende Änderung keinerlei Wirkungen aus.

Die auf der Grundlage des festgesetzten Lärmschutzwalls entstandene großzügige und gut von den Bewohnern angenommene Grünfläche bietet einen ausreichenden Abstand und eine gute Abschirmung zum Mischgebiet auch in der Fassung seiner hier vorliegenden Änderung.

Im Ergebnis der 4. Änderung stellen sich folgende Veränderungen in den Flächengrößen der Gebiete ein:

	Flächengröße in der bisherigen Festsetzung	Flächengröße in der Neuplanung
Mischgebiet	22.900 m <sup>2</sup>	21.738 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	1007 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>

Veränderungen am sonstigen Festsetzungsrahmen werden nicht vorgenommen.

Es verbleibt also bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,5, der zulässigen Oberkante Gebäude von 12,5 m über der Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße und der offenen Bauweise für das Mischgebiet MI 21.

Die sonstigen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 7/8, einschließlich seiner 1, 2. und 3. Änderungen bleiben unberührt. Ebenso die Festsetzungen und Angaben in der Begründung zu örtlichen Bauvorschriften und zur Grünordnung.

Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans nicht, da das Grundstück bereits jetzt baulich genutzt wird und auch in diesem Sinne festgesetzt ist. Insofern ist eine Überprüfung der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hier nicht möglich oder geboten.

Eine technische Versorgung des Gebiets erscheint aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und der umgebenden intensiven Bebauung ohne Problem gesichert. Bei einer kleinteiligeren Strukturierung sind natürlich für die Medien weitergehende Anlagenteile insbesondere in der neuen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

## **5. Artenschutz**

Im Zuge der Umsetzung der Planungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans wird es notwendig, die Halle der bisherigen Getreidetrocknungsanlage abzureißen.

Wenn auch keine erkennbaren Anzeichen für eine Nutzung der baulichen Anlagen durch geschützte Arten bekannt sind, ist es doch notwendig, vor dem Abriss entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen vorzunehmen.

In jedem Fall wird eine ökologische Begleitung der Abrissarbeiten notwendig sein.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass es zu keinen Verletzungen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen wird.

Die Gemeinde Broderstorf geht derzeit davon aus, dass es im Falle des Vorkommens geschützter Arten oder ihrer Brutplätze oder Wochenstuben zu Lösungen kommen wird, die in Übereinstimmung mit dem Artenschutzrecht stehen.

Eine zeitnahe Bewältigung der Artenschutzproblematik im Zusammenhang mit dem Abriss der Getreidetrocknungsanlage wird als effektiver eingeschätzt als eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum derzeitigen Zeitpunkt der Planänderung.

In jedem Fall ist sicherzustellen, dass keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie für die europäischen Vogelarten verletzt werden. Weiterhin ist zu prüfen, in wie weit CEF-Maßnahmen erforderlich sind und diese ggf. greifen können sowie ob im Falle der Verletzung der Verbotstatbestände eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. § 67 BNatSchG zulässig bzw. eine Beantragung dieser möglich ist.

Potenziell relevante Projektwirkungen des Vorhabens sind die Störung (Schall und visuelle Störung) sowie Zerstörung und Tötung von Individuen, Entwicklungsformen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch den Abriss des Gebäudes.

An der Flächeninanspruchnahme selbst ändert sich mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nichts.

## **6. Auswirkungen der 4. Änderung**

Die grundlegenden Ziele und Zwecke des Ursprungsbebauungsplans werden vollständig beibehalten.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden 4. Änderung wurden ausführlich in den vorigen Kapiteln dargelegt, die einzelnen Gegenstände der Änderung in Kapitel 4.



Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7/8 zielt auf erleichterte Umsetzung der mit dem Ursprungsplan angestrebten Ziele und optimiert das Festsetzungsgefüge hinsichtlich neu bekanntgewordener Bedürfnisse.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen auf andere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplans erkennbar.

Auch wenn im vorliegenden Fall von der förmlichen Umweltprüfung und dem Umweltbericht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird, sind die Umweltbelange aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Hinsichtlich umweltrelevanter Belange ist festzustellen, dass keine Widersprüche zu oder negative Auswirkungen auf

- die Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes,
- zum Umweltzustand und den Umweltmerkmalen des durch die Planung beeinflussten Gebiets,
- zu den Schutzgütern Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Biotope, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter

erkennbar sind.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange werden nicht gesehen.

## 7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die von der 4. Änderung des Bebauungsplans erfassten Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die Gemeinde Broderstorf sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit den Eigentümern. Von daher sind keine speziellen förmlichen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach den §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

<h1>Auslegungsexemplar</h1>					
gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch					
Ausgelegt					
am: 02.07.2018					
Abzunehmen			Abgenommen		
am: 06.08.2018	Siegel	Unterschrift	am:	Siegel	Unterschrift