

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 71/45, Flur 1, Gemarkung Pastow

**Auslegungsexemplar**

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt

vom: 29.06.2020

bis: 31.07.2020

Siegel

Unterschrift

Bearbeitet:

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

**ign+** architekten  
ingenieure

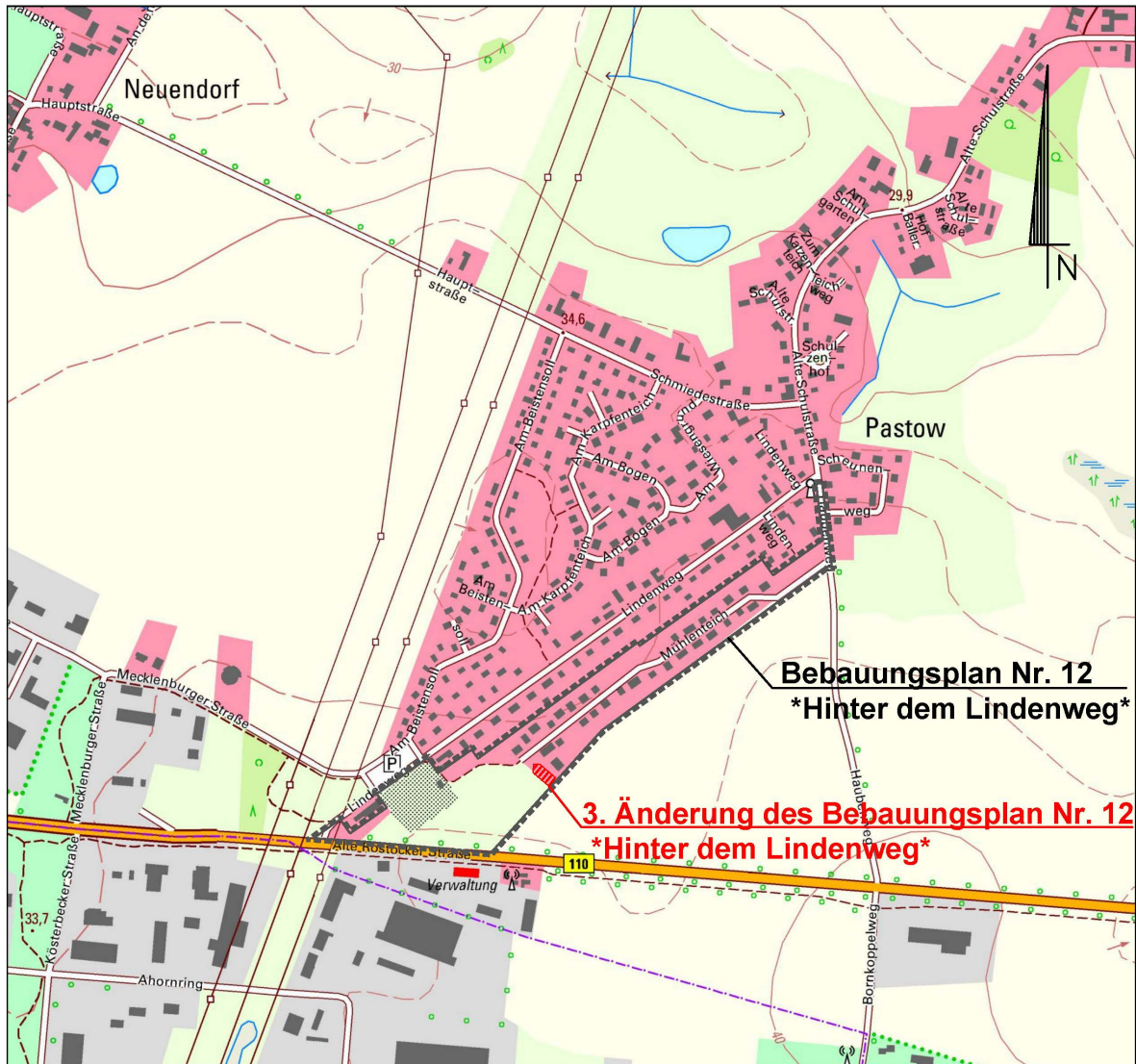
Waren (Müritz), 30.04.2020

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Lage des Plangebietes .....	3
2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	4
3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	4
4.	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	4
5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	7
6.	Inhalt der Planänderung .....	8
9.	Durchführung der Maßnahme .....	9

## 1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de) 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 das Flurstück 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. Nunmehr wurde eine Garage auf der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgarten Flurstück 71/45 errichtet, da diese unmittelbar an der Einfahrt und der Straße grenzt und somit die attraktive Südwestseite des Wohngebäudes von weiterer Bebauung frei bleibt. Auf der privaten Grünfläche sind nur bauliche Anlagen gärtnerischer Nutzung bis 30 m<sup>2</sup> zulässig. Somit wurde die Garage unzulässig errichtet. Da die Möglichkeiten für die Lage baulicher Anlagen in diesem Einzelfall jedoch stark eingeschränkt sind, beabsichtigt die Gemeinde diesen Konflikt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes zu heilen, indem die Zulässigkeiten auf der privaten Grünfläche erweitert werden.

## **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 und die Festsetzung der privaten Hausgärten um eine Zulässigkeit der gärtnerischen Nutzung und der Errichtung von baulichen Anlagen für gärtnerische Zwecke bis 30 m<sup>2</sup> ergänzt. 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.

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

- a) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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.

Die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes werden in keiner Weise tangiert. Die festgesetzte Fläche zur Nutzung als privater Hausgarten bleibt erhalten. Auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Broderstorf ist die Fläche als Grünfläche dargestellt, auch wenn sie der öffentlichen Friedhofsfläche zugeordnet ist, ergibt sich kein Widerspruch zur beabsichtigten Bodennutzung. Das Plangebiet der 3. Änderung wird als Hausgarten genutzt und dient als Pufferzone zwischen Baugebiet und der Friedhofserweiterung. Die Erfüllung des ursprüngliche Planungsziels ist damit gewährleistet und bleibt trotz Änderung der Festsetzung über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen fortbestehen. Es werden weder Nutzungsgrenzen verschoben, noch werden andere Flächennutzungen ausgewiesen. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelung um 50 m<sup>2</sup> und die Ausweitung der Nutzung der baulichen Anlage nicht nur für gärtnerische Zwecke, sondern auch als Garage, widerspricht nicht den Grundzügen der Planung.

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 Um-

weltverträglichkeitsprüfung 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 vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vor.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten 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 Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, 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.

## 5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV) vom 27.04.2020) bearbeitet ign Waren GbR

Der Bereich der 3. Änderung wird als Hausgarten genutzt und ist dem nordöstlich angrenzenden Wohnhaus zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über eine Einfahrt von der Wendeanlage der Straße Mühlenteich aus. Die Abgrenzung zum Friedhof besteht aus einer Hecke, während die Fläche selbst aus Rasen besteht und einigen jungen Bäumen. Im Nordwesten am Rande der Grünfläche wurde eine Garage errichtet, die ebenso Lager und Abstellflächen beinhaltet. Die Nutzung dieser baulichen Anlage geht damit über die Nutzung für gärtnerische Zwecke hinaus.



## **6. Inhalt der Planänderung**

Bestandteil der 3. Änderung ist die Ergänzung der grünordnerischen Festsetzung zu privaten Grünflächen:

Die textliche Festsetzung 4.2 erhält folgende Fassung:

### 4.2 private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 15 BauGB

4.2.1 Auf den privaten Grünflächen Nr. 4, Zweckbestimmung -Hausgärten-, sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der gärtnerischen Nutzung der Flächen dienen, bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> 1mal je Hausgarten zulässig.

4.2.2 Auf der privaten Grünfläche Nr. 7, Zweckbestimmung -Hausgärten-, sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagegen, die der gärtnerischen Nutzung der Flächen dienen sowie Garagen und Carports, bis zu einer Grundfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Festsetzung 4.2.1 wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Neu hinzugefügt wird die Festsetzung 4.2.2. Die Grünfläche Nr. 7 ehemals Nr. 4 wird in der Planzeichnung Teil A kenntlich gemacht.

## **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 vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung wird hierauf hingewiesen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 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 erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 50 m<sup>2</sup>. Diese Änderung ist geringfügig und hat minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Kleinklima. Die Grundstückseigen-



---

tümer haben auf der betroffenen Fläche bereits Baumpflanzungen vorgenommen, die 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 \_\_\_\_\_ gebilligt.

Broderstorf,

---

Bürgermeister