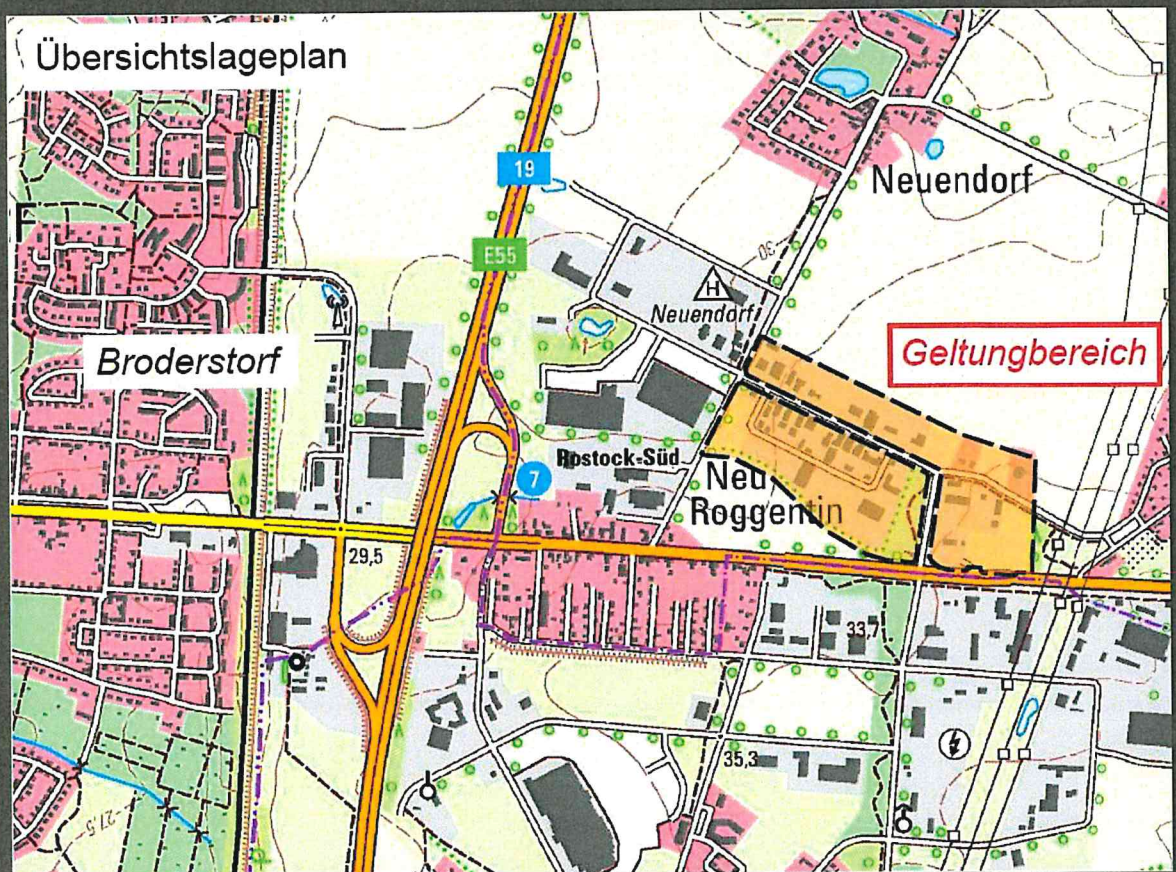


Gemeinde Broderstorf

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Begründung

Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
2.3	Planungsbindungen	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2	Eingriffsbewertung	8
4.3	Umweltprüfung	8
5.	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	9

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Am Standort nördlich der Bundesstraße B110 haben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Gemarkung Pastow seit 1994 zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt.

Bisheriger Bestandteil der Planung war es, durch gestalterische Pflanzgebote entlang von Grundstücksgrenzen der jeweiligen Grundstücksparzellen eine einheitliche städtebauliche Ordnung in Form von klar vorgegebenen Pflanzungen zu erzielen. Dies ist im Rahmen der Umsetzung von der Mehrzahl der sich jeweils auf den Grundstücken angesiedelten Gewerbebetrieben nicht umgesetzt worden. Aufgrund der Tatsache, dass die Mehrheit der Grundstückseigentümer, bedingt durch bereits bestehende Versiegelungen und errichteten Einfriedungen im Bereich der für das gestalterische Pflanzgebot festgesetzten Flächen, diese nicht mehr auf den festgesetzten Flächen umsetzen kann, plant die Gemeinde die entsprechende Festsetzung dahingehend zu ändern, dass der Pflanzort auf die jeweiligen Grundstücke 1:1 verlagert werden. Somit sollen entsprechend des ursprünglich geplanten Pflanzgebotes diese Pflanzungen im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Zielstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist ausschließlich die Änderung der der Festsetzung Nr. 8.1.2 (b) für den in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereich.

Zusammengefasst ist davon auszugehen, dass sich im Vergleich der ursprünglichen und der geänderten Regelungen dieser Festsetzung faktisch keine Änderungen für den planerischen Willen der Gemeinde Broderstorf ergeben. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 berührt also die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Insofern darf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im Gegensatz zum Normalverfahren kann bei diesem Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, zudem muss keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt werden. Dennoch sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVObI. MV S. 934, 939)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. MV S. 110)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Broderstorf** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1994
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1997
- 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2010

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Broderstorf für das Gewerbegebiet Neuendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2013

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) vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. 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 (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf nördlich der B110 in der Gemarkung Pastow der Gemeinde Broderstorf berührt nicht die Grundzüge der Planung, darum ergeben sich keine neuen, bisher unberücksichtigten raumordnerischen Belange.

Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB

Entsprechend den vorliegenden Gegebenheiten soll das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13 BauGB liegen vor, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine 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.

Das mit der Aufstellung der 4. Änderung des rechtswirksam vorhandenen B-Plan Nr. 5 verfolgte Planungsziel der Gemeinde Broderstorf zur Anpassung der Pflanzgebote erfüllt die unter Nr. 1 bis 3 benannten Bedingungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Änderungen der Festsetzungen zum Pflanzgebot nicht zu befürchten.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht geplant.

Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.

Insofern liegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vor, da sich die Planung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, was dem § 34 Abs. 1 BauGB entspricht.

Im Gegensatz zum Regelverfahren kann bei dieser Verfahrensart zudem auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, zudem muss keine Umweltprüfung mit eigenem Umweltbericht angefertigt werden. Weiterhin sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,0 ha. Er erstreckt sich auf Teilgebiete des rund 19,0 ha umfassenden wirksamen Bebauungsplanes in der Flur 2 der Gemarkung Pastow.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gewerbegebiet Neuendorf nördlich der B110 in der Gemarkung Pastow ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Beseitigung des, infolge der unzureichenden Umsetzung des ursprünglich festgesetzten Anpflanzgebots, entstandenen städtebaulichen Missstands durch Änderung der grünordnerischen Festsetzung Nr. 8.1.2 (b). Demnach sollen noch ausstehende Nachpflanzungen auf die Grundstücke der Gewerbetreibenden verlagert werden.

Die folgende Festsetzung Nr. 8.1.2 (b) wird wie folgt ergänzt:

- b. Entlang der internen Grundstücksgrenzen und der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen entlang der äußeren Grundstücksgrenzen besteht auf privatem Grund ein Anpflanzgebot in der Mindestbreite von 2,00 m für Hecken, Sträucher und Bäume (8.1.1 beachten). Zum öffentlichen Straßenraum ist eine straßenparallele Baumreihe anzupflanzen (mittlerer Pflanzabstand in der Reihe: 16 m) und mit einer freiwachsenden Strauchhecke zu unterpflanzen. Es ist bindend dieselbe Baumart zu verwenden, die für den jeweils angrenzenden Straßenraum festgesetzt ist. Zum Neuendorfer Weg ist ausschließlich die Anpflanzung einer Strauch- oder Schnithecke mit einer Wuchs- bzw. Schnitthöhe von max. 1,50m über Gelände zulässig.*

Die Umsetzung des gestalterischen Pflanzgebotes dieser Festsetzung hat im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (siehe Planzeichnung Teil (A)) 1 zu 1 auf den jeweils angrenzenden Grundstücken zu erfolgen.

4.2 Eingriffsbewertung

Da es sich bei der zur verlagernden Pflanzfläche nicht um eine Ausgleichsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB handelt, sondern um eine reine gestalterische Festsetzung, ergeben sich keine Änderungen zur bisher schon erfolgten Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes Nr.5 und der 1. Bis 3. Änderung.

4.3 Umweltprüfung

Vorliegend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu befürchten.

5. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die notwendigen Änderungen hinsichtlich der Verlagerung des gestalterischen Pflanzgebotes der Festsetzung Nr. 8.1.2 (b) keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches haben werden.