

Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbstandort Hageböck – Ost“

und

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Neuburg

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für die gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck. Geplant ist die Nutzung als Abstellplatz für Container und Baumaschinen und Lagerfläche für die Zwischenlagerung von Kies, Sand und anderen Baustoffen. Zu den betriebsnotwendigen Anlagen und Einrichtungen gehört auch die Errichtung eines Gebäudes in Containerbauweise zur Büronutzung.

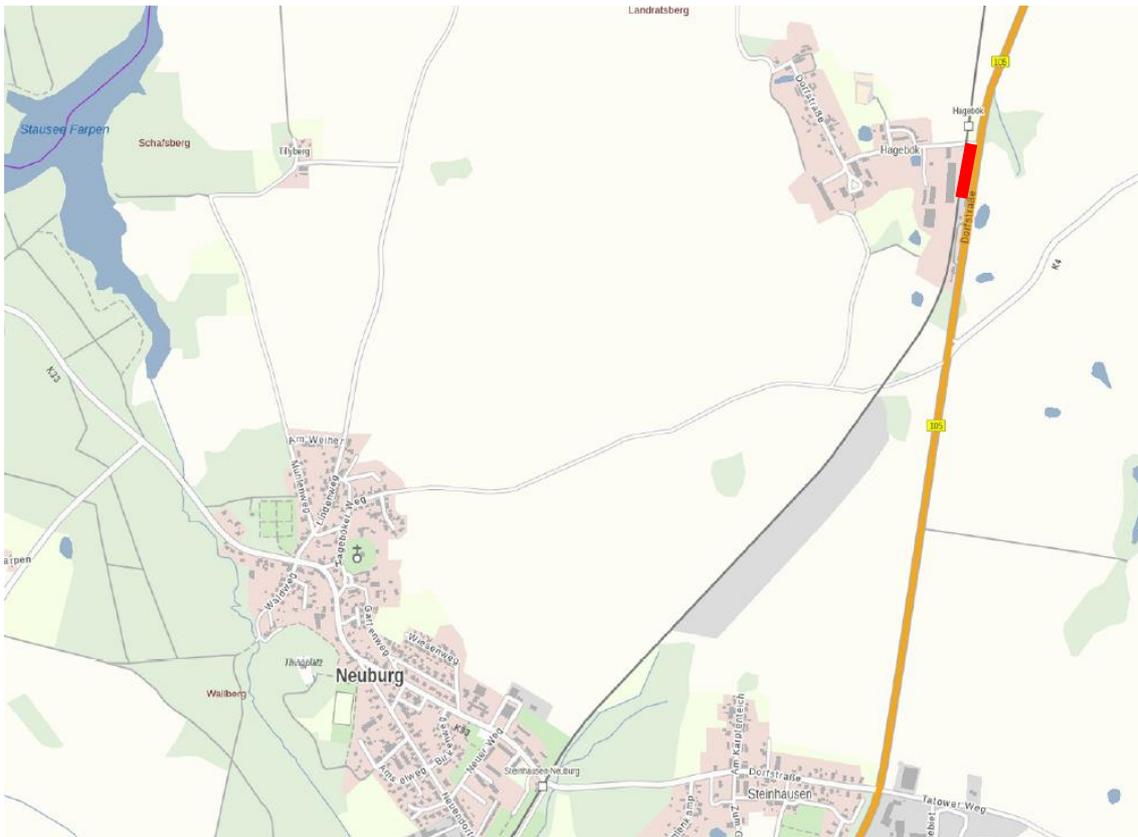


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes (rot) im Ortsteil Hageböck an der Bahnlinie Wismar – Rostock. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal.MV 2021.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 17 sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt

werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet befindet sich in der Randlage der Ortslage Hageböck zwischen der Bundesstraße B 105 und der Bahnanlage der DB, an die sich die durch den ATR-Landhandel gewerblich genutzten Bauflächen anschließen.

Gemäß § 1(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Baufläche wurde in drei Bereiche gegliedert, in denen folgende Nutzungen zulässig sind:

Bereich 1: Abstellplatz für Maschinen, Geräte und Container

Stellplatz für Bürocontainer

Bereich 2: Stellplatz für Werkstattcontainer

Bereich 3: Lagerplatz für Schüttgut.

Allgemein zulässige Nutzungen, wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden entsprechend §1 (5) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Zulässig ist eine GRZ von 0,8, das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m bestimmt.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte infolge der Ortsrandlage zwischen B 105 und Bahnstrecke Wismar – Rostock eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

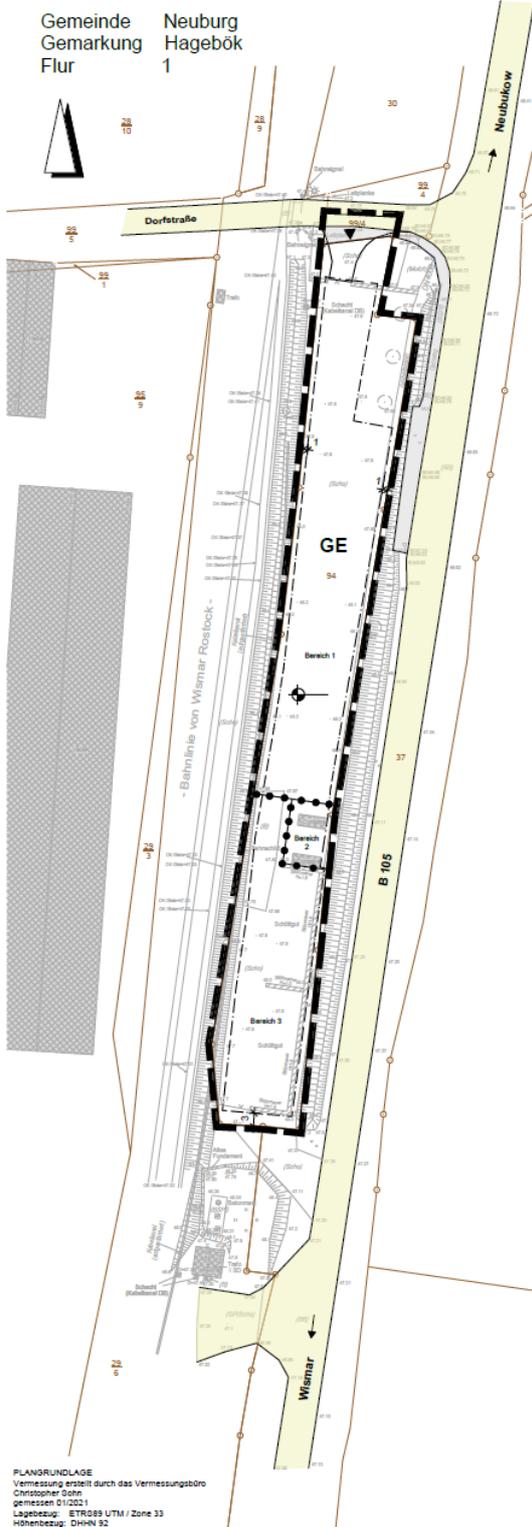
1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkung der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale Schutzgebiete

3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung auf Grundlage von Potenzialabschätzung, abgeleitet aus Biotopstruktur und vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (Abb. 3), Natura2000-Gebiete, hier SPA DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff, werden durch die Bahn und die Ortsbebauung wirkungsvoll abgeschirmt (Abb. 4).

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hageböck
Flur 1



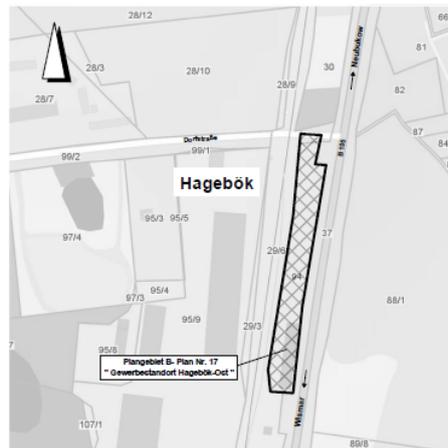
Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	max. zulässige Gebäudehöhe	
	untere Bezugshöhe in m über HN	
	<u>Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenfläche, Gehweg	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrt	
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO
II.	<u>Darstellung ohne Normcharakter</u>	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
54	Nr. des Flurstückes	
	Maßlinien mit Maßangaben	
	vorh. Anlage	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE Bereich 1-3	I
Grundflächenzahl (GRZ)		GRZ 0,8	
Bauweise	Gebäudehöhe (GH)	o	GH max. 6 m



Übersichtsplan

Abbildung 2: Vorentwurf Planzeichnung B-Plan Nr. 17. Quelle: BAB Wismar 2021.



Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

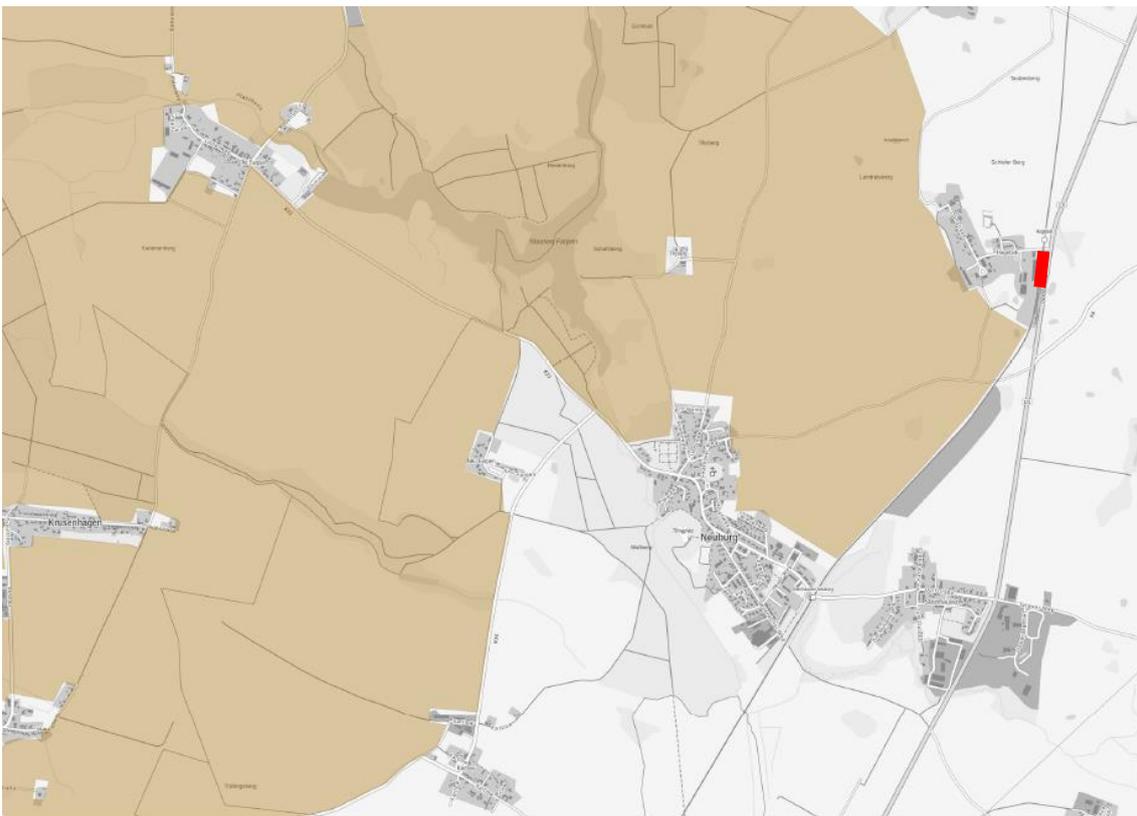


Abbildung 4: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.