

Gemeinde Neuburg

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Neuburg
 Für die Gemeinde Neuburg
 Hauptstraße 10a
 23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 10.05.2021

Bebauungsplan Nr. 18 „ Gewerbestandort an der Dorfstraße 10 a“ in Hagebök der Gemeinde Neuburg
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 22.03.2021, hier eingegangen am 26.03.2021

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „ Gewerbestandort an der Dorfstraße 10 a“ in Hagebök der Gemeinde Neuburg mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 25.02.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Kataster und Vermessung	Kommunalaufsicht

Seite 1/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Seite 2/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

I. Allgemeines

Die Einhaltung der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind darzulegen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit der bereits ohne Genehmigung betriebenen Möbeltischlerei im ehemaligen Feuerwehrhaus in Hageböök geschaffen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Erweiterung an diesem Standort nicht erfolgt und auf Grund des Gutachtens eine Vereinbarkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung hergestellt werden kann. Sofern es zur Umnutzung kommen sollte sich diese dann wiederum an den eingeschränkten Gewerbegebietscharakter halten muss.

Planungsrechtliche Belange werden nicht geltend gemacht.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Abfallbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Der 3 Absatz unter Nr. 6 Altlasten / Abfallwirtschaft entspricht nicht der aktuellen Rechtslage und sollte durch die Inhalte der folgenden Punkte Nr. 1 bis 3. ersetzt werden.

Hinsichtlich des Bauens im Bestand wird um Aufnahme folgender Hinweise in die Begründung gebeten:

1. Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle
Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden¹, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603*) eingestuft.
In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht.
Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem

¹ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

keine Bedenken

Auf die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB wird in der Begründung näher eingegangen.

Planungsrechtliche Belange werden nicht geltend gemacht.

Die gegebenen Hinweise Nr. 1-3 werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant.
Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).
Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig.
Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlentee- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden.
Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.
Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.
Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.
Kurzfassung als Vorschlag für die textlichen Hinweise des B-Plans
Bei Abriss und Umbau ist mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, welche Arbeitsschutzmaßnahmen erfordern können. Schadstoffkataster sollen rechtzeitig erstellt werden.

Hinsichtlich früherer gewerblicher Nutzung wird um Aufnahme folgender Hinweise in die Begründung gebeten:

2. Deklarationspflicht für Bodenaushubmaterial
Bei Gewerbegebieten, Mischgebieten, Auffüllungen, Straßen und Wegen, wenn sonst mit gefährlichen Stoffen umgegangen wurde, kann i.d.R. nicht unbesehen von Schadstofffreiheit des Bodens ausgegangen werden.
Bevor im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist durch Auswertung vorhandener Unterlagen, historische Recherchen und möglichst Inaugenscheinnahme des Materials zu prüfen, mit welchen Schadstoffbelastungen gerechnet werden muss. Auf Grundlage dieser Vorermittlung sind analytische Untersuchungen durchzuführen (siehe Teil II Nr. 1.2.2.1 LAGA Mitteilung 20, Nr. 5.2 DIN 19731).
Mit der Probenahmekonzeption und -durchführung sind Personen zu betrauen, die zur Probenahme nach der LAGA Mitteilung PN 98 bzw. nach Anhang 1 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzverordnung qualifiziert sind.²
Wird Z1.2 nach LAGA M20 überschritten (>Z1.2 / Z2) sollte die UAfB umgehend hinzugezogen werden, da eine Verwertung auf dem Grundstück i.d.R. nicht möglich ist.³
Boden, Bodenbauschuttgemische und Bauschutt sind getrennt zu halten. Gemische und Bauschutt sind zur Aufbereitung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist, wenn Schadstofffreiheit nicht gesichert ist, zunächst Abfall und i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.
Unbelasteter Bodenaushub ist unter Berücksichtigung von § 12 BBodSchV, DIN 18915 und DIN 19731 in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu

² Bei Kleinmengen (um 10 m³, < 30 m³) kann geprüft werden, unter Angabe der Herkunft und des Verdachts Z2 / >Z2 die Deklaration einem zugelassenen Entsorger zu übertragen
³ Besondere Einbaukonfigurationen mit Grundwasserabstand unter versiegelten Flächen.

Der Hinweis wird auf dem Plan vermerkt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

schützen und zu verwerten oder einer Verwertungsanlage zuzuführen.⁴
Nachfolgeregelungen sind entsprechend anzuwenden.

Kurzfassung als Vorschlag für die textlichen Hinweise des B-Plans

Deklarationspflicht besteht für Boden und Bodengemische nach LAGA M20 sowie DIN 19731.

Folgende Inhalte werden zur Aufnahme in die Begründung vorgeschlagen, da die GewAbfV von 2017 noch nicht etabliert ist.

3. Abfalltrennung

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Sie dazu verpflichtet, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen, getrennt zu entsorgen und dies zu dokumentieren.

Bau- und Abbruchabfälle sind i.d.R. in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik einzuteilen.

Betriebliche Abfälle sind, soweit sie anfallen, in den Fraktionen Papier, Pappe und Karton (mit Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien, Bioabfälle zu erfassen und zu entsorgen.

Weitere Fraktionen können bei Bedarf gebildet werden. Die GefStoffV und weitere Spezialgesetze bleiben zu beachten.

Auf eine Kurzfassung für die textlichen Hinweise des B-Plans kann ggf. verzichtet werden, da es sich hier nicht um Besonderheiten bestimmter Flächenhistorien oder Bausubstanz handelt sondern um immer gültiges Recht.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Gemeinde plant neben Festschreibung des Bestands auf den Flst.100/2 auch örtliche Nachverdichtung für Gewerbenutzung von ca. 500 m² des Flurstücks 101/1.

Mit einer GRZ von 0,8 wird die Obergrenze für Gewerbeflächen nach BauNVO ausgeschöpft.

Eine zwar früher gewerblich genutzte, jedoch weitgehend unbebaute Fläche soll jetzt größtenteils versiegelt werden können.

⁴ § 1a (2) BauGB, § 202 BauGB, § 1 LBodSchG M-V

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Westlich benachbart auf den Flurstücken 100/3, 101/2 und 102 ist eine devastierte Fläche unter der Kennziffer DV_Z_74_0313 erfasst mit teilw. einstürzenden ca. 800 m² großen Gebäuden.

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Auf die abfallrechtliche Belastungsvermutung wird hingewiesen.

Folgendes ist im Rahmen der weiteren B-Plan-Bearbeitung zu berücksichtigen.

1. Der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden ist nachvollziehbar anzustreben.

Begründung

Zu 1.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. (Vorsorgegrundsatz nach § 1 (2) LBodSchG M-V).

Eine GRZ von 0,8 mit zulässiger Neuversiegelung von ca. 400 m² ist auch bei gewerblicher Nutzung in ländlicher Lage i.d.R. kein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden. Dies gilt insbesondere da benachbart eine devastierte Fläche erfasst ist, deren Nutzbarkeit und Verfügbarkeit nicht ersichtlich geprüft wurde.

Auch für gewerbliche Nutzungen soll verdichtetes Bauen (z.B. mehrgeschossig) geprüft werden.

Der erste und zweite Absatz unter Nr. 6 Altlasten / Abfallwirtschaft entsprechen nicht der aktuellen Rechtslage und sollten durch die Inhalte der folgenden Punkte Nr. 1 bis 2. ersetzt werden.

1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 1 LBodSchG M-V)

2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer, der Besitzer und die am Bau beteiligten⁵ sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (UBodB) mitzuteilen.⁶ Wird Z1.2 nach LAGA M20 überschritten (>Z1.2 / Z2) sollte die UAbfB

⁵ Mitteilungspflichten gelten für den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen. Die Mitteilungspflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

⁶ Konkrete Anhaltspunkte sind dadurch definiert, dass Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV erreicht oder überschritten sind. Dies entspricht etwa den max. Z2-Werten nach LAGA M20.

Der Hinweis zum Altlastenkataster wird in die Begründung aufgenommen.

Die Nutzung der innerörtlichen Baufläche zur Aufrechterhaltung des Tischlereibetriebes verhindert Entwicklungen im Außenbereich und ist somit unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem Boden positiv zu bewerten. Da das Grundstück äußerst klein ist und im Wesentlichen durch die Bestandsbebauung geprägt wird, ist die Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete unabdingbar, um den Betriebsstandort aufrecht zu erhalten. Eine verdichtete, mehrgeschossige Bebauung kommt aufgrund der schon baulich verdichteten Lage im Innenbereich nicht infrage. Neben diesem städtebaulichen Aspekt besteht das Planungsziel in der Erhaltung des vorhandenen Gebäudes und der bestehenden Nutzung.

Der Absatz Altlasten/Abfallwirtschaft der Begründung wird hinsichtlich der aktuellen Rechtslage aktualisiert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

umgehend hinzugezogen werden, da eine Verwertung auf dem Grundstück i.d.R. nicht möglich ist.⁷

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen

- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 27.09.2017
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 19.06.2020
- LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011
- PAK-Erlass M-V- Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Boden –Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
- DIN 18300 – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)
- DIN 18915 – Bodenarbeiten
- DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitlinien für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitlinien für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Immissionsschutzbehörde – Stellungnahme wird nachgereicht

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Mit dem vereinfachten B-Planverfahren wird der Bestand von einem ehemaligen Feuerwehrgebäude in eine Möbelschleiferei geändert und planungsrechtlich gesichert. Der Standort gilt als erschlossen und wird seit 2015 durch eine Möbelschleiferei genutzt. Entsprechend der Begründung zum Plan Punkt 5 Erschließung und im Text Teil-B Punkt 3 soll anfallendes Niederschlagswasser entsprechend der örtlichen Praxis auf dem Grundstück versickert werden. Hierzu wurde im Zusammenhang mit dem Bauantrag ein Stellungnahme mit dem beauftragten Planer (Büro Jantzen) abgeglichen. Grundsätzlich gilt:

⁷ Besondere Einbaukonfigurationen mit Grundwasserabstand unter versiegelten Flächen.

Die Hinweise zur Niederschlagswasser-Ableitung werden beachtet. Die Regelungen im Einzelnen werden in die Begründung übernommen. Der Nachweis der schadlosen Versickerung auf dem Grundstück ist durch den Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Neuburg. Sie ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann die beseitigungspflichtige Gemeinde entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerung auf dem Grundstück **erlaubnispflichtig** und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Gestaltung einer breitflächigen Versickerung an der Oberfläche des Grundstückes (z.B. auf der Rasenfläche) kann als erlaubnisfreie Benutzung eingestuft werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli. 2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

Seite 8/12

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WIS CID DE46NWM00000033673
------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

1. Baumschutz/Eingriffsregelung:

Bearbeitung Frau Lindemann

Baumschutz

Eine Darstellung des Baumbestandes ist in den Antragsunterlagen nicht enthalten. Angrenzend an den südlichen Geltungsbereich ist Baumbestand vorhanden.

Es ist zu überprüfen, ob es sich um nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand handelt. Trifft dies zu wird dem B-Plan nur zugestimmt, wenn die Baugrenze aus dem Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der geschützten Bäume gelegt wird und Schadensvermeidungsmaßnahmen im B-Plan festgesetzt werden.

Begründung

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale:

Bearbeitung Frau Schröder

NSG, LSG und ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA:

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis und Planbegründung sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

4. Natura 2000/ FFH /Artenschutz

Bearbeitung Herr Höpel

Seite 9/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Unter Berücksichtigung des Baumbestandes auf dem Nachbargrundstück wird die Baugrenze um 2 m auf 5 m zur Grundstücksgrenze zurückgenommen. damit wird sichergestellt, dass die Baugrenze außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufe + 1,50 m) liegt. Die Schadensvermeidungsmaßnahmen werden in den Plan als textlicher Hinweis aufgenommen.

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Natura 2000/ GGB

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist durch die Planung nicht betroffen.

Artenschutz

Es ist sicherzustellen, dass, zum Schutz von besonders oder streng geschützten Arten, die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die

Seite 10/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

keine Betroffenheit

Der Hinweis zum Artenschutz wird auf den Plan genommen.

Die grundsätzlichen Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind durch den Bauherrn im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.
Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.
Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.
Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)
Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m

Seite 11/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet.
Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Neuburg besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V1 mit einer möglichen Entnahmemenge von 48 m³/h.
Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.
Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.
Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbauasträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen hier keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die Abfallentsorgung kann für das Plangebiet über das vorhandene Straßennetz der Ortslage Hageböck sichergestellt werden.

keine Einwände

keine Einwände

keine Einwände

keine Bedenken

keine Bedenken
Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz der Ortslage Hageböck sichergestellt werden.

Seite 12/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Gasversorgung Wismar Land GmbH



Leitungsauskunft

Amt Neuburg
Frau Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

01.04.2021

Reg.-Nr.: 425395(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Aufstellung Bebauungsplan Nr.18
Gewerbstandort an der Dorfsr. 10a in
Hageböök, Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
Ort: Hageböök, Dorfstraße 10 a (lt Lageplan)

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH.
Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern.
Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Büntger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registriergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

keine Bedenken

Im Planbereich befinden sich keine Leitungen der Gasversorgung Wismar Land GmbH.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**02
Gasversorgung Wismar Land GmbH**

Anmerkungen:

Die Belange der Gasversorgung Wismar Land GmbH sind nicht betroffen, da sie im Ortsteil Hageböök kein Gasnetz betreibt. Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen und Anlagen anderer regionaler bzw. überregionaler Netzbetreiber, möglicherweise auch Flüssiggasversorger.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

Von: Carina Kaminski [<mailto:kaminski@wbv-mv.de>]
Gesendet: Mittwoch, 7. April 2021 09:19
An: j.lockowand@amt-neuburg.eu
Cc: 'WBV Brüsewitz' <bruesewitz@wbv-mv.de>
Betreff: Stellungnahme: B-Plan Nr. 18 "Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a in Hageböök

Sehr geehrte Frau Lockowand,
hiermit teile ich Ihnen mit, dass Anlagen des WBV nicht betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Carina Kaminski
Dipl. Ing. (FH)

*Wasser- Und Bodenverband
"Wallensteingraben- Küste"
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg*

keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Zweckverband Wismar

per E-Mail

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Armt Neuburg
Hauptstraße 10 a
23974 Neuburg



**Zweckverband
Wismar** Wasser
Abwasser
Fernwärme

**Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —**

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen: 621.4693 lo
Ihr Bearbeiter: Frau Lockowand

Lübow, den 21.05.2021

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbstandort an der Dorfstraße 10 a in Hageböck“ der Gemeinde Neuburg

- im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB – Entwurf vom 25.02.2021
- Behördenbeteiligung und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

**Reg.-Nr. 243/2021
Az 3-13-1-23-B**

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, stimmen wir o.g. Entwurf, unter folgenden Bedingungen, grundsätzlich zu:

- Gemarkung: Hageböck, Flur 1, Flurstücke 99/3, 100/2, 101/1 und Teil aus 124/2
- Fläche ca. 1.000 m²
- Nutzungs- und Funktionsänderung ehemaliges Feuerwehrgebäude in Tischlerei eingeschränktes Gewerbegebiet

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Für das Grundstück besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen in der Dorfstraße (Trinkwasserversorgungsleitung d 90 PE und Schmutzwasserkanal DN 150 PVC).

Nach unseren Unterlagen besteht für die Tischlerei bereits ein Trinkwasseranschluss, ein separater Schmutzwasseranschluss ist jedoch noch herzustellen.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Neuburg abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08./03.11.2017 als gesichert. Der Hydrant V1 wurde hier mit 48 m³/h eingestuft.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

i.A. Sabine Meier
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbrauchsabrechnung
03841/7830-30 MB Wasser
03841/7830-40 MB Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MB Fernwärme
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr. 079/133/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE FFXK

keine Bedenken

Es besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Anlagen in der Dorfstraße (Trinkwasserversorgungsleitung d 90 PE und Schmutzwasserkanal DN 150 PVC)

Die Löschwasserversorgung über den Hydrant V1 gilt als gesichert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung 07.04.2021 – 10.05.2021

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.