

Gemeinde Neuburg

NBG/242/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 31.05.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)	09.06.2021	N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	24.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg beschließt den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg.
2. Diese Planfertigung ist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen.
3. In einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern (6. Änderung). Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck - Ost“. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht zur Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck. Durch die Änderung des FNP werden die Planungen der Gemeinde Neuburg in Übereinstimmung gebracht.

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Unterlage_Umweltprüfung_frühzeitige_Beteil (öffentlich)
2	Begründung mit Deckblatt (öffentlich)
3	Plan Vorentwurf_3 (öffentlich)

Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbestandort 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.

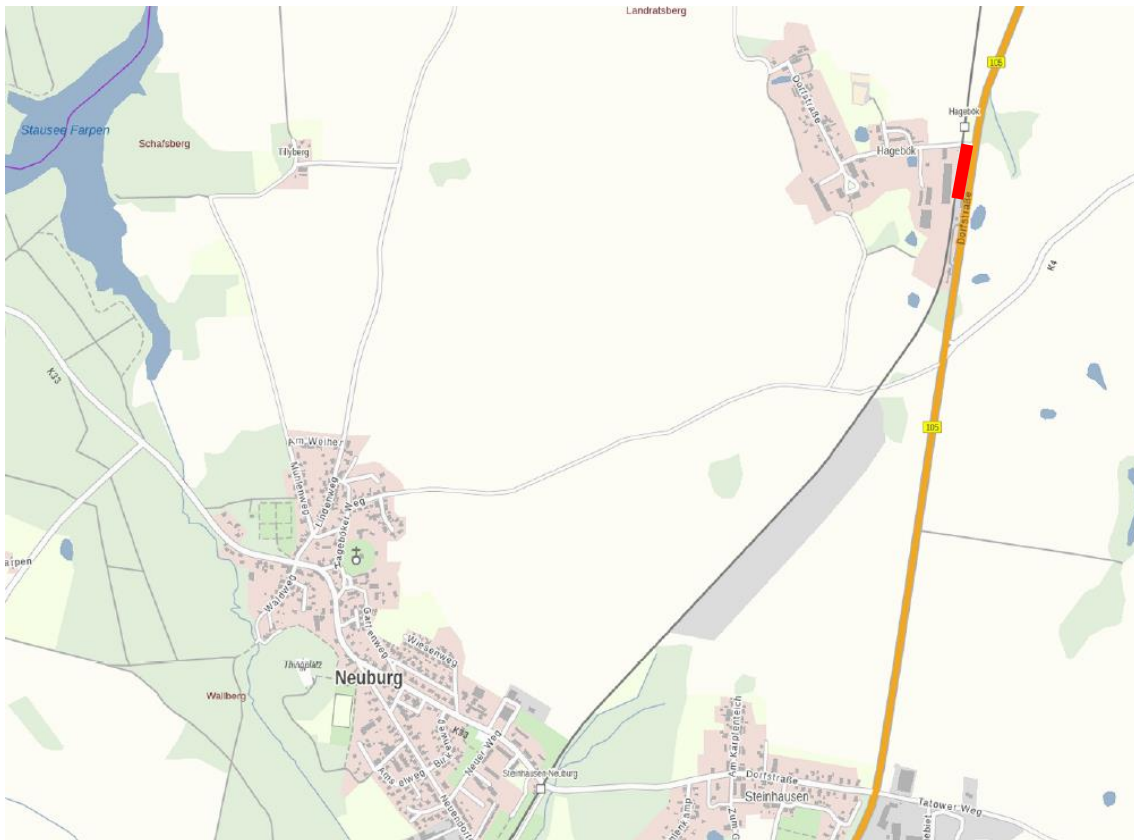


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes (rot) im Ortsteil Hageböck an der Bahnlinie Wismar – Rostock. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal.MV 2021.

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:

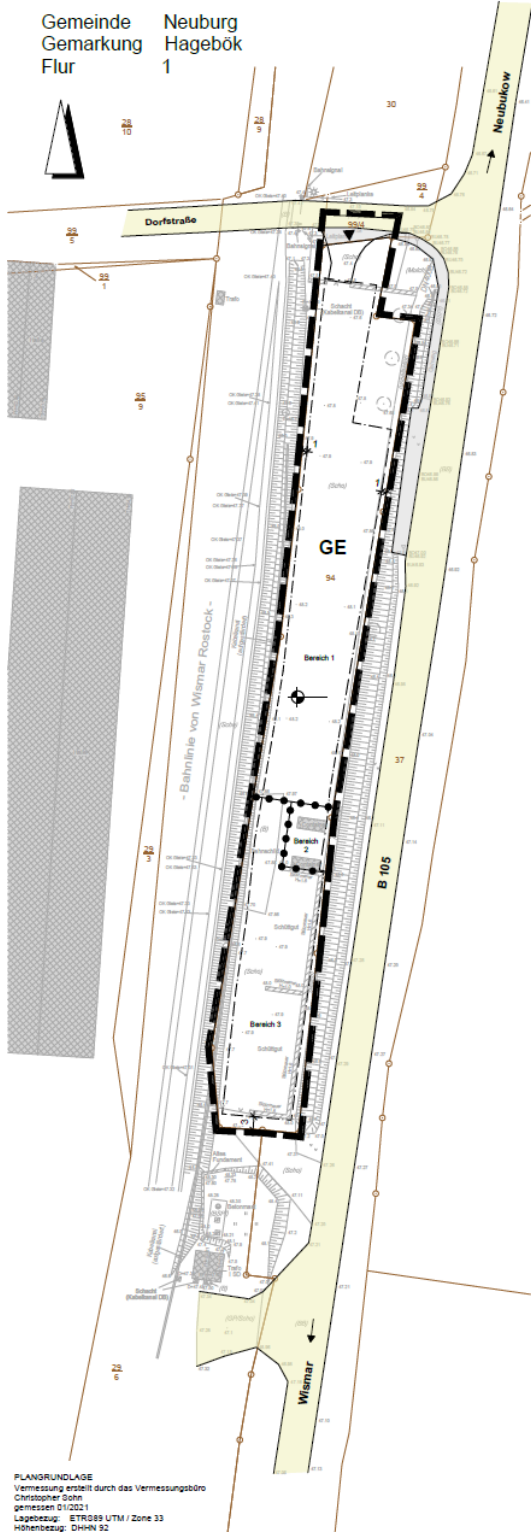
1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkung der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale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



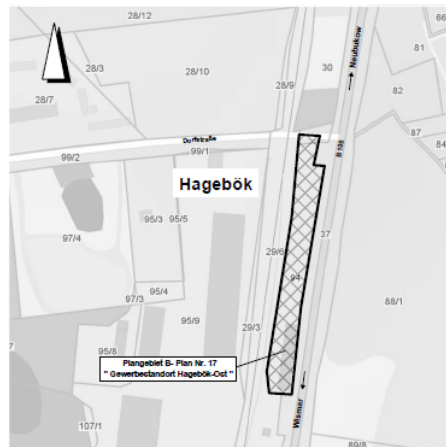
Planzeichenerklärung

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.

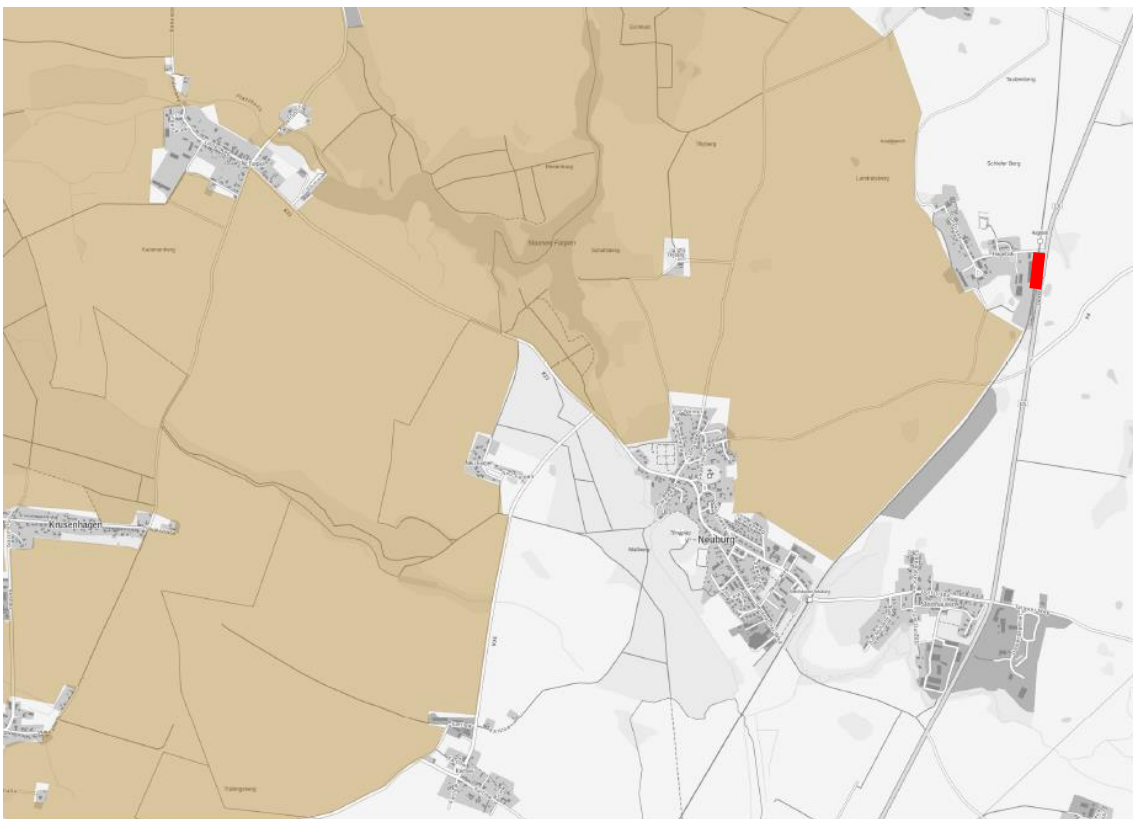


Abbildung 4: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Anlass und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich der 6. **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg befindet sich in der Gemarkung Hageböck, Flur 1, westlich der Bundesstraße B 105 in Richtung Neubukow. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3500 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	:	durch die Dorfstraße
im Westen	:	durch die Bahnstrecke der DB AG und weiter den Gewerbebetrieb der Firma ATR Landhandel
im Süden	:	durch die Bahnanlagen der DB AG
im Osten	:	durch die Bundesstraße B 105

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 94 und 99/4 (teilw.).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ mit folgender Zielstellung aufgestellt:

Das Gelände wurde ehemals als Verladestation am Bahnhof Hageböck genutzt. Das Gelände ist beräumt, die alte Lagerhalle und baulichen Anlagen der Verladestation wurden beseitigt und so für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung vorbereitet.

Die Entwicklung des Gewerbebestandes fügt sich aufgrund der Lage zwischen Bahn und Bundesstraße und die durch den ATR-Landhandel gewerblich genutzten Bauflächen im direkten Umfeld der Planung in das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde für den Ortsteil Hageböck ein.

Mit dem Bebauungsplan werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck geschaffen. 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 und für Wartungsarbeiten.

Die verkehrliche Anbindung bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbebestandes. Immissionsschutzrechtliche Konflikte gegenüber der Wohnnutzung im Ort sind nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet.

Durch die nahe Anbindung des Gewerbebestandes an die B 105 kommt es auch zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung der örtlichen Verkehrswege.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auszuweisen.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ mit dem der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann die für den B-Plan erstellte Übersicht zur Umweltprüfung auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.
Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist.

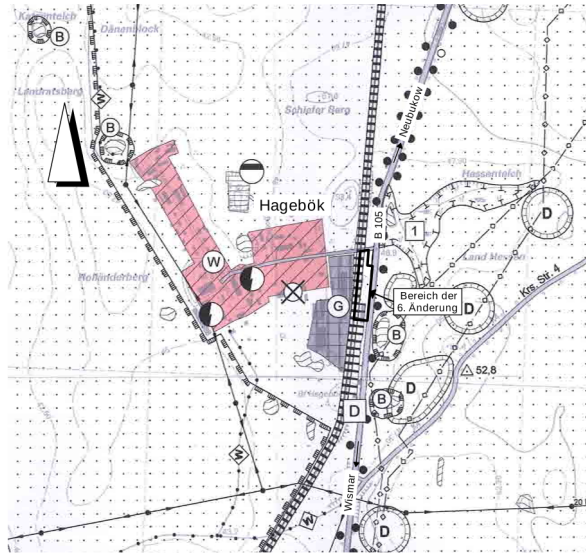
Gebilligt durch Beschluss der GV am:
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

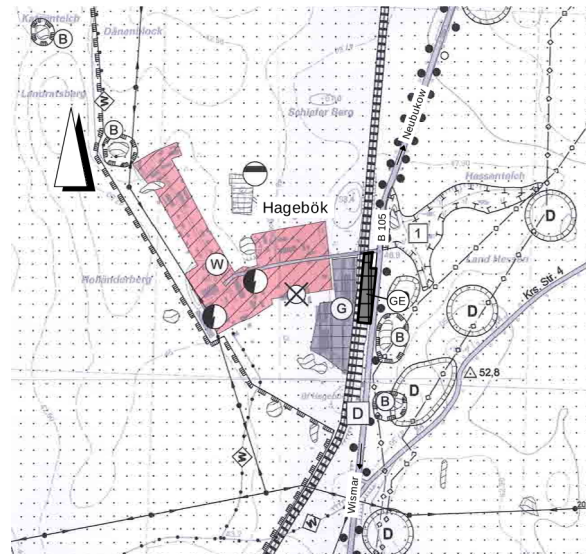
Anlage
Übersicht zur Umweltprüfung

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböck - Ost"

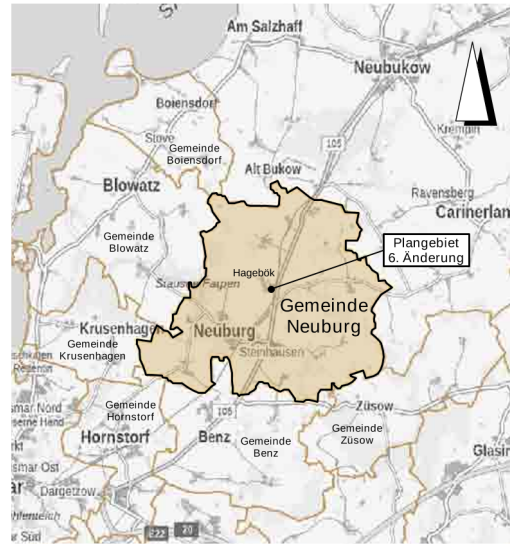
M 1 : 10000



Planausschnitt aus dem wirksamen FNP - vor der 6. Änderung -



6. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Es gelten die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), alle in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Darstellungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Bereich der 6. Änderung	

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Neuburg, den	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom Neuburg, den	Der Bürgermeister
3.	Der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom bis zum im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom § 4 Abs.1 BauGB zur Beteiligung aufgefördert worden.	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6.	Die von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB aufgefördert worden.	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister
8.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
9.	Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises vom AZ. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.	Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.	Der Bürgermeister
12.	Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefögert.	Der Bürgermeister
13.	Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.	Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf

Stand: 31.05.2021