

Gemeinde Neuburg

NBG/244/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 01.06.2021 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. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

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	Prüfung und Abwägung (öffentlich)
2	Begründung mit Deckblatt (öffentlich)
3	Plan Satzung_3 (öffentlich)
4	Zusammenfassung schalltechnische Begutachtung (öffentlich)

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 Hageböck 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 Hageböck 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

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.

Seite 4/12

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 DE468NWM00000033673

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.

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 Möbelschleierei geändert und planungsrechtlich gesichert. Der Standort gilt als erschlossen und wird seit 2015 durch eine Möbelschleierei 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

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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, GVObI. 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

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.

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

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 DE48NWM00000033673

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
Hageböck, Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
Ort: Hageböck, 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 FFX

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

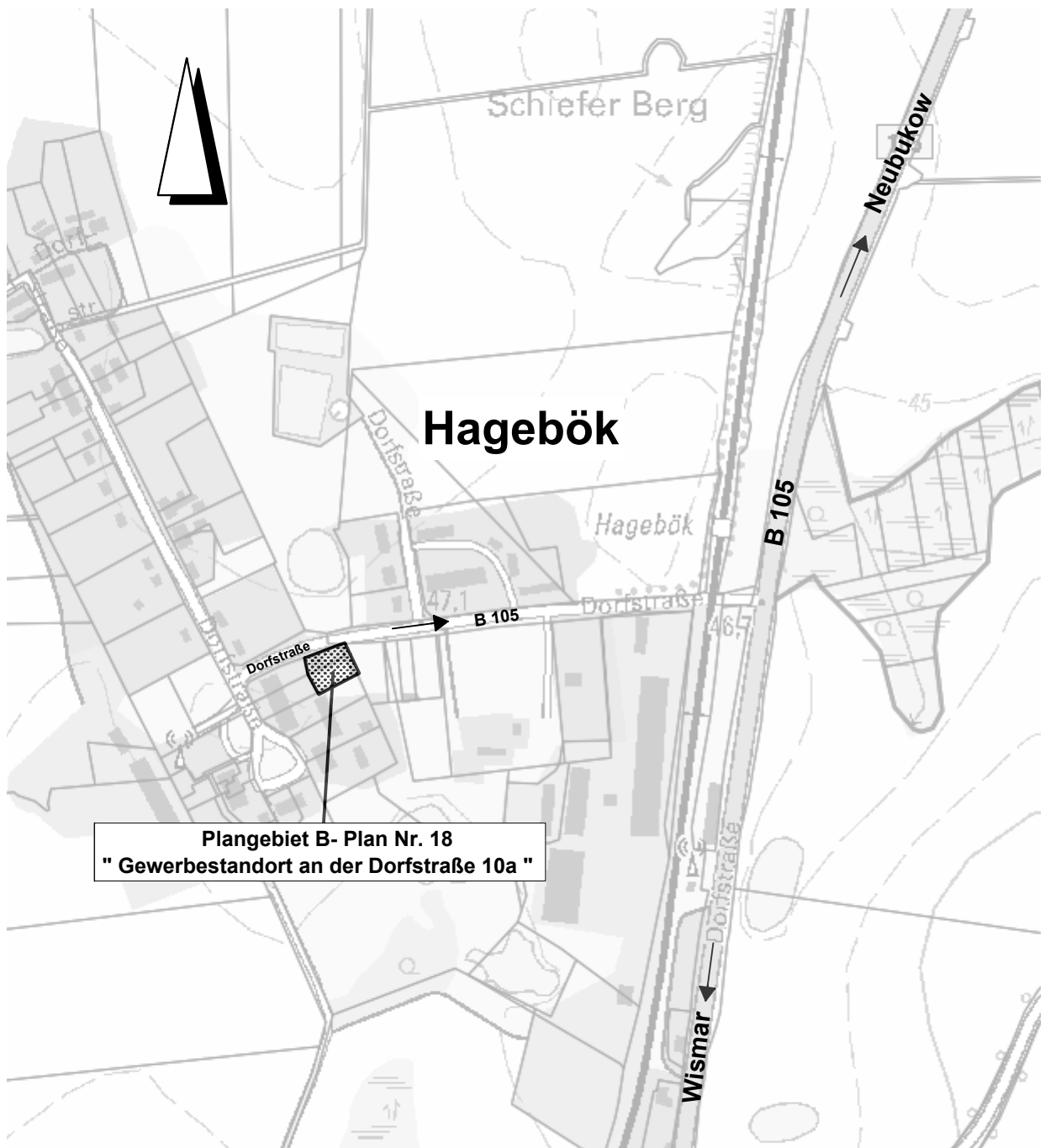
Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung 07.04.2021 – 10.05.2021

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

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Neuburg über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18 " Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a "

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
6. Altlasten / Abfallwirtschaft
7. Gewässerschutz
8. Immissionsschutz

Anlage

*Ergebnisse zur schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der benachbarten
Ergänzungssatzung Nr. 7 „OT Hageböck“*

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Feuerwehr in der Ortslage Hageböck, Dorfstraße 10a.

Seit dem Jahr 2015 wird das vorhandene Gebäude durch den Betrieb einer Möbeltischlerei genutzt, hierzu waren nur geringe Umbauten am Bestandsgebäude erforderlich.

In unmittelbarer Umgebung des Betriebes befinden sich Wohngrundstücke, die den Gebietstyp des Grundstückes gemäß Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ einstufen. Auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der durch Wohnnutzung geprägte und im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Hageböck als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwar sind Handwerks- und Gewerbebetriebe in Wohngebieten in Abhängigkeit vom jeweiligen Grad der Störung, die von einem Gewerbebetrieb etwa hinsichtlich Lärmbelästigung ausgehen kann, zulässig, dennoch empfiehlt es sich, die geplante Nutzungs- und Funktionsänderung des ehemaligen Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Mit einem Bebauungsplan soll das Baugebiet nach der besonderen Art der baulichen Nutzung und aufgrund des Schutzbedürfnisses angrenzender Nutzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) ausgewiesen werden, d.h. es sollen Gewerbegebiete bzw. Handwerksbetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB am Tage und 45 dB nachts nicht überschreitet.

Planverfahren

Zur Schaffung von Baurecht bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“
in Hageböck der Gemeinde Neuburg**

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage sind der Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbilder aus dem GIS.

3. Geltungsbereich

Plangebiet:	Gemeinde	Neuburg
	Gemarkung	Hageböck, Flur 1
Plangeltungsbereich:	Flurstück Nr.	99/3, 100/2 und 101/1 sowie Teilfläche aus 124/2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1000 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	:	durch die Dorfstraße
im Süden und Westen	:	durch die Wohngrundstücke Dorfstraße 10 und 11 (Haus- und Stallruine)
im Osten	:	durch das Wohngrundstück Dorfstraße 4e (im Bau)

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen sichern die auf dem Baugrundstück vorhandene Bestandsbebauung und Betriebsführung der Möbeltischlerei.

Die Erweiterung des Baufeldes über das Bestandsgebäude hinaus bietet die Möglichkeit, z.B. weitere betriebsbedingte, geschützte Lagermöglichkeiten zu schaffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hageböck auf dem Grundstück der ehemaligen Feuerwehr an der Dorfstraße. In unmittelbarer Umgebung des Betriebes befinden sich Wohngrundstücke, die den Gebietstyp des Grundstückes gemäß Baunutzungsverordnung als „Allgemeines Wohngebiet“ einstufen. Im Plangebiet sind deshalb nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A)/m² am Tage und 45 dB (A)/m² nachts nicht überschreitet, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“
in Hagebök der Gemeinde Neuburg**

Auf Grund des Schutzbedürfnisses angrenzender Nutzungen wird das Baugebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen und die zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Ausschluss von zulässigen Nutzungen und von Ausnahmen gem. §1 Abs. 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen geben nur den max. zulässigen Rahmen der weiteren Planungen an, um die Vielzahl der möglichen Nutzungen und die dadurch bedingten Gestaltungsmöglichkeiten nicht schon im Vorfeld zu stark einzugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl und die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Bezugspunkte der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

als unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Dorfstraßenabschnittes festgesetzt.

als oberer Bezugspunkt: Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Dorfstraße aus. Die vorhandene Zufahrt für das Grundstück wird dabei weiter genutzt.

Die Dorfstraße bindet in einer Entfernung von ca. 330 m an die Bundesstraße B 105 an.

Trinkwasserversorgung

Hagebök wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt. In der Dorfstraße bzw. nördlich davon verlaufen betriebsfertige Wasserversorgungsleitungen, an die Anschlussmöglichkeit besteht.

Schmutzwasserableitung

In Hagebök betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Wismar und sind entsprechend beitragspflichtig.

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

Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandsnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden. Grundsätzlich gilt:

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.

Elektroenergieversorgung

Das Bestandsgebäude wird durch die edis versorgt.

Sollten sich die Anschlussbedingungen und Anforderungen ändern, ist ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan
- Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass

- Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- die Zugänglichkeit zu vorhandenen Trafostationen ist jederzeit zu gewährleisten ist.
- die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln zu beachten sind.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus einem Unterflurhydranten (V1) im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet. Der Hydrant ermöglicht eine Entnahme von 48 m³/h und befindet sich an der Dorfstraße. Das Plangebiet liegt vollständig im 300 m –Bereich zum Hydranten.

6. Altlasten / Abfallwirtschaft

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)

Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer, der Besitzer und die am Bau beteiligten¹ sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (UBodB) mitzuteilen.² Wird Z1.2 nach LAGA M20 überschritten (>Z1.2 / Z2) sollte die UAbfB umgehend hinzugezogen werden, da eine Verwertung auf dem Grundstück i.d.R. nicht möglich ist.³

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 Wirkungspfades 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, Leitfaden 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, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden⁴, 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 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).

¹ 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.

² 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.

³ Besondere Einbaukonfigurationen mit Grundwasserabstand unter versiegelten Flächen.

⁴ Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“
in Hageböck der Gemeinde Neuburg**

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.

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.⁵

Wird Z1.2 nach LAGA M20 überschritten (>Z1.2 / Z2) sollte die UAbfB umgehend hinzugezogen werden, da eine Verwertung auf dem Grundstück i.d.R. nicht möglich ist.⁶

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 schützen und zu verwerten oder einer Verwertungsanlage zuzuführen.

Nachfolgeregelungen sind entsprechend anzuwenden.

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.

⁵ 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

⁶ Besondere Einbaukonfigurationen mit Grundwasserabstand unter versiegelten Flächen.

7. Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 7 „OT Hageböck“, dessen Geltungsbereich direkt an das Plangebiet des B-Planes Nr. 18 angrenzt, wurde der gutachterliche Nachweis erbracht, dass ausgehend vom Betrieb der Möbeltischlerei keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der Wohnnutzung zu erwarten sind. Diese gutachterliche Einschätzung wurde im Ergebnis einer internen Prüfung durch die Handwerkskammer bestätigt. Der gutachterliche Nachweis aus dem Jahr 2018 behält seine Gültigkeit, da sich weder an den Betriebszeiten noch an den maßgeblichen Geräuschquellen Änderungen ergeben haben und eine Erweiterung der Betriebsführung nicht geplant ist.

Da der Bebauungsplan zwar die Bestandsnutzung der Tischlerei sichern soll, stellt er eine Angebotsplanung dar, was insofern berücksichtigt wird, dass in dem Baugebiet nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A)/m² am Tage und 45 dB (A)/m² nachts nicht überschreitet.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Begutachtung werden als Zusammenfassung der Begründung beigelegt.

Gebilligt durch die GV am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

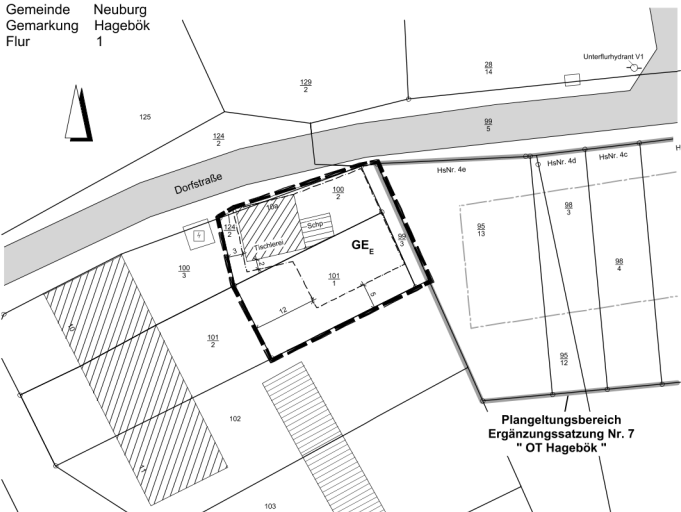
Satzung der Gemeinde Neuburg über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18

" Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a " in Hagebök

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hagebök
Flur 1



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE _E
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
Bauweise	o
Gebäudehöhe (GH)	GH = 6,50 m

GE _E	
0,8	
o	GH = 6,50 m

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
L	Festsetzungen	

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE_E
eingeschränktes Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO
§ 1 Abs. 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8
Gebäudehöhe

GH
Gebäudehöhe

Bauweise, Baugruppen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o
offene Bauweise

Baugruppe
Baugruppe

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

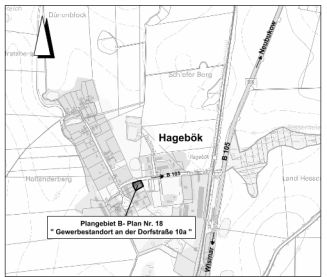
II.
Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 100/2
Nr. des Flurstücks

z.B. 3
Maßlinien mit Maßangaben

vorh. Gebäude und Anlage



Übersichtsplan

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Baugelbiet gem. § 1 Abs. 3 BauNVO

GE_E – eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2. Allgemeine und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen zu schützenden Flächen einmündigen Schalleistungspegel von 60 dB (A) m² am Tage und 45 dB(A) m² nachts nicht überschreiten (als Nachzeit gilt der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen und von Ausnahmen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 19 (1) BauNVO

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungsfläche, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (AWK) definiert.
Als unterer Bezugspunkt der feststehenden Höhen baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenniveaus der Dorfstraße.

3. Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Versickern auf dem befestigten Flächen anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu vermeiden oder als Brauchwasser zu nutzen.

Textliche Hinweise

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Der einfache Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hagebök handelt sich nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gemäß § 18a BauNVO ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Auflagen / Abfall / Bodenschutz

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 Planungsbereiches von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Auf die schädlichen Bodenveränderung wird hingewiesen. Eventuell anfallender Bauerschutt und Bodenschutt ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nicht auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abtätiger Geruch, anomale Färbung, Auslässe von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse oder Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) festgestellt, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschuttes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1990 (BGBl. I S. 1410), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.01.1993 (BGBl. I S. 486) verpflichtet.
Bei Abfall und Umkreis ist mit Schadstoffbelastungen zu rechnen, welche Arbeitsschutzmaßnahmen erfordern können. Schadstoffbelastungen sollen rechtzeitig erkannt werden. Die Entsorgungspflicht besteht für Boden- und Bodengemische nach LAGA M20 sowie DIN 19731.

Denkmalrechtliche Hinweise bei Zufallfindungen

Werden bei Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist § 11 DStGH M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 21 vom 6.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige urbane Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unversehrtem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der urbanen Denkmalbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.
Dadurch werden Verstöße gegen die Baumaßnahmen vermieden.

Baumschutz

Die gemäß des § 18 NatSchVG Mecklenburg-Vorpommern geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Dazu gehört, dass der Kronenbereich zusätzlich 1,50 m zu allen Seiten durch einen ordentlichen Zaun vor jeglichen Beeinträchtigungen (z.B. Lagerung, Stellplätze, Überfahren, mechanische Beschädigung) zu schützen ist.

Bausperrenregelung

Eine Beseitigung von Geländen und die Baufeldreinigung dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 NatSchG auszuschließen sind.

Satzung der Gemeinde Neuburg

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18

„ Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a “ in Hagebök

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 des Bundesgesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (anwendungsbefreiend) oder beschleunigt, oder der Verordnung über die weitere Festsetzung der Grundsätze (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 376), der Verordnung über die Ausübung der Baugenehmigung und die Durchführung der Bauverfahren (BaugenehmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Okt. 1999 (BGBl. I S. 344) ersetzt, oder nachträglichen Änderungen wird nach Beschluss vom 08. März 2021 im beschleunigten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hagebök für den Ortsteil „Gemeinde Hagebök, Flur 1, Flurstücke-Nr. 100/2, 100/2 und 101/1 sowie Teilfläche aus 124/2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

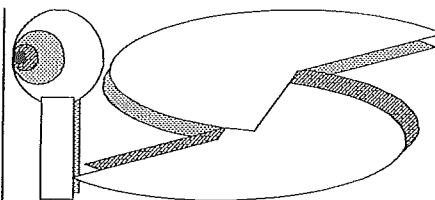
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.2020.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 22.03.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung liegen im Nr. 204 vom 07.04.2021 bis zum 10.05.2021 während der öffentlichen Auslegung im Internet, dem in der Begründung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren ohne Durchführung einer Umweltauflage nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgeführt wird, dem Bürgerinnen und Bürgern während der Auslegung für jedermann gegen eine Gebühr von ... und/oder Nachfrist vorgebracht werden können und dass nicht festgesetzt abgabene Stellungnahmen bei der Bearbeitung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, if der der am 18.03.2021 bis zum 08.04.2021 durch Auslegung an den Bekanntheitsgrad und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de> öffentlich bekanntgemacht werden.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an ... wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der gegenläufigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß möglich, die katastermäßige Darstellung im Maßstab 1 : ... nicht möglich, Regenwasserkanäle können nicht abgeteilt werden.
Warmer, den ... Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die freigelegten abgabene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... genehmigt.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hagebök, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird heute ausgelegt.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Satze, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von keinem eingeworfen werden kann und über diese Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind schriftlich in der ZNA vom ... bis zum ... zum Bestandsrechtlich bestimmt genehmigt worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>.
In der Bekanntmachung ist auf die Gebietsänderung der Verteilung von Vorhaben- und Formflächen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 212 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entscheidungsgewerblichen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend im Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.
Neuburg, den ... Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 31.05.2021



Schalltechnische Begutachtung

Auftrag Nr.: 3511

1. Ausfertigung

Rostock, 16. August 2018

Betrifft: **Bebauungsplan Ergänzungssatzung Nr. 7**
„OT Hageböke“ der Gemeinde Neuburg
Schalltechnische Prognose nach TA-Lärm:
- Erfassung maßgeblicher Geräuschquellen,
- Ermittlung der Beurteilungspegel im Plangebiet

Auftraggeber: Amt Neuburg
Bau und Liegenschaften
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Planverfasser: bab – Büro für Architektur und Bauleitplanung
Kästner – Kraft – Müller
Schatterau 17
23966 Wismar

Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung: 12.07.2018 und 06.08.2018

Dieser Bericht besteht aus 27 Seiten und 4 Anlagen mit 21 Seiten



10 Zusammenfassung

Das Büro für Architektur und Bauleitplanung bab aus Wismar arbeitet im Auftrag der Gemeinde Hageböök, vertreten durch das Amt Neuburg, an einer Ergänzungssatzung Nr. 7 „OT Hageböök“ der Gemeinde Neuburg. Planungsziel ist, eine vorhandene Bau-landreserve im Ortsteil Hageböök für eine Wohnbebauung auszuweisen.

Unmittelbar neben den Baugrundstücken befindet sich die Tischlerei Schröder und in etwa 100 m Entfernung die ATR Landhandel GmbH & Co. KG.

Es bestand die Aufgabe, eine Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm zu erstellen.

Zur schalltechnischen Situation, den Betriebszeiten, den maßgeblichen Geräuschquellen und zu den Immissionsorten siehe Ziffer 3.

Als maßgebliche Geräuschquellen werden berücksichtigt:

- Betrieb von Maschinen in der Tischlerei,
- Lkw-Ladebetrieb Tischlerei
- Pkw-Fahrbetrieb Tischlerei
- 2 elektrisch betriebenen Trocknungsanlagen in der Getreidehalle ATR
- Pkw- und Lkw-Fahrverkehr ATR
- Werkstattbetrieb ATR
- Wasserpumpe ATR

Für die Betriebsgeräusche aus der Tischlerei und der Getreidehalle ATR sowie der Wasserbefüllung auf dem Betriebshof ATR wurden Schallpegelmessungen vor Ort am 06.08.2018 durchgeführt.

Ziffer 5 enthält die Zusammenstellung aller Geräuschemissionen für die Berechnung der Geräuschimmissionen unter Ziffer 6.

Anlage 3.1 zeigt die Lage der Geräuschquellen im IMMI-Rechenmodell „Digitalisierter Lageplan“.



Ergebnisse:

Gemäß Berechnungsdokumentation in Anlage 4, Tab. 1 und Tab. 3 lauten die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten des Bauvorhabens (IO-BV.NW und IO-BV.SO) für den Werktag 6 – 22 Uhr wie folgt:

	Immissionsanteile $L_{r,i}$ [dB(A)]	
	IO-BV.NW (WA)	IO-BV.SO (WA)
Beurteilungspegel $L_{r, \text{werktag}}$ [dB(A)]	42,1	38,9
Beurteilungspegel $L_{r, \text{werktag}}$ [dB(A)] gerundet)	42	39
Immissionsrichtwert für WA [dB(A)]	55	55
eingehalten?	ja	ja

Maßgebliche Immissionsorte Bauvorhaben IO-BV.NW und IO-BV.SO:

Der berechneten Beurteilungspegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werktags am Tag. Die Unterschreitungen (besser) betragen 13 bis 16 dB(A).

Die Anforderungen gemäß TA Lärm werden eingehalten.

Auch an allen weiterhin betrachteten Immissionsorten im Bestand werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten (siehe Anlage 4).

Spitzenpegel:

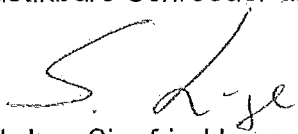
Die berechneten Spitzenpegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete WA werktags am Tag.

Die Anforderung gemäß TA Lärm wird eingehalten.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen:

Es bedarf keiner weiteren organisatorischen Maßnahmen zur Minderung des durch die Tischlerei und ATR bedingten Verkehrs (siehe Ziffer 9).

Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH


Dipl.-Ing. Siegfried Lange

