

Gemeinde Benz

BE/129/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme: I. zum Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbestandort Hageböck-Ost" - Vorentwurf und II. zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg -Vorentwurf

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 13.07.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Benz (Vorberatung)	22.07.2021	N
Gemeindevertretung Benz (Entscheidung)	11.08.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Zum Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbestandort Hageböck-Ost" -Vorentwurf und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg –Vorentwurf gibt es seitens der Gemeinde Benz keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (als Nachbargemeinde)

Frist: 10.09.2021

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	Plan Vorentwurf_B-Plan Nr. 17 (öffentlich)
2	Begründung mit Deckblatt B-Plan Nr. 17 (004) (öffentlich)
3	Plan Vorentwurf_6. Änd. F-Plan (öffentlich)
4	Begründung mit Deckblatt (öffentlich)
5	Unterlage_Umweltprüfung_frühzeitige_Beteil (öffentlich)

Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbestandort Hageböck-Ost" in Hageböck

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hageböck
Flur 1



PLANGRUNDLAGE
Vermessung erstellt durch das Vermessungsbüro
Christophers Sohn
gemessen 01/2021
Lagebezug: ETR88 UTM / Zone 33
Höhenbezug: DHHN 02

Planzeichenerklärung

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

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. zulässige Gebäudehöhe untere Bezugshöhe in m über HN

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

offene Bauweise Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenfläche, Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Nr. des Flurstückes

Maßlinien mit Maßangaben

vorh. Anlage

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise Gebäudehöhe (GH)

GE Bereich 1-3

GRZ 0,8

o GH max. 6 m

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 (3) BauNVO

GE – Gewerbegebiet – gemäß § 8 BauNVO

- Zulässig sind folgende Nutzungen im Bereich 1:
- Abstellplatz für Maschinen, Geräte und Container,
 - Stellplatz für Bürocontainer
 - Bereich 2:
 - Stellplatz für Werkstattcontainer
 - Bereich 3:
 - Lagerplatz für Schüttgut

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen §1 (5) BauNVO

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebspersonal
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungstätten

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) Satz 3 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß ist zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen, Ausbildung von Grünflächen ausgeglichen wird.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO

Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind

- befestigte Flächen für Zufahrten,
- Lagerplätze
- Wandanlagen,
- Stellplätze
- Werbeanlagen und
- Produktausstellungen
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.

5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

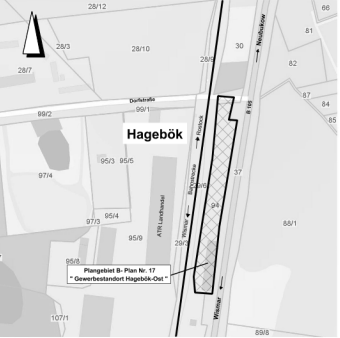
Das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

Sofern Gebäude zurückgebaut werden sollen, dürfen diese Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein gutachterlicher Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier UNB, notwendig.



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Neuburg

über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58) erteilt die Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Hageböck, Flur 1, Flurstück-Nr. 94 und 99/4 (teilw.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2021.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von dem Gemeindevertretung am gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorentwurf, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9. 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.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Hageböck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschöben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 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 wird ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister

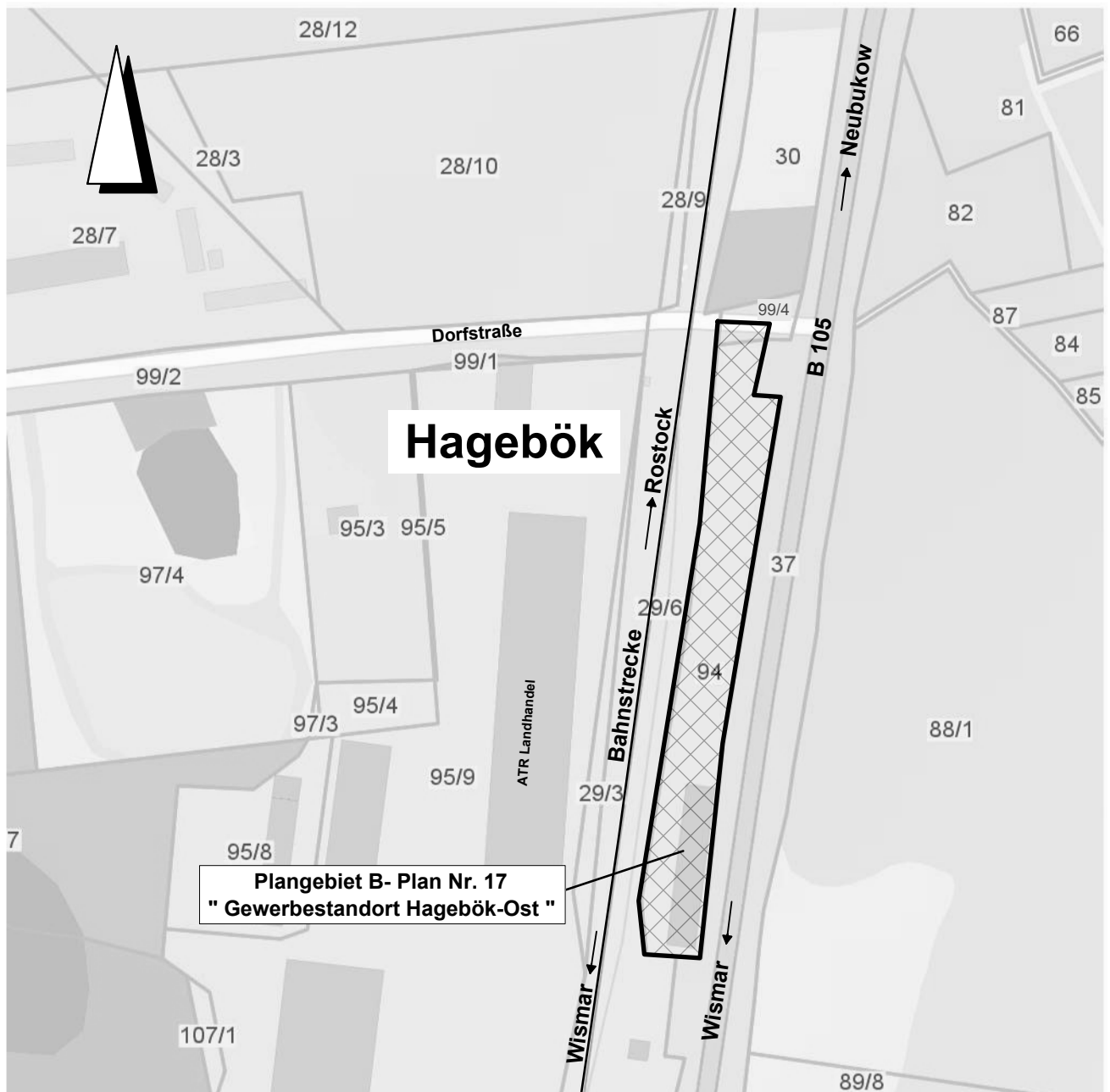
Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbestandort Hageböck-Ost“
in Hageböck

Vorentwurf

Stand: 24.06.2021

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 " Gewerbestandort Hageböck-Ost " in Hageböck



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

Teil II

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Hageböck, westlich der Bundesstraße B 105 in Richtung Neubukow. Die verkehrliche Anbindung bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandortes.

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

Die Entwicklung des Gewerbestandortes 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 Lage des Grundstückes im Außenbereich erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht. In diesem Zusammenhang stehend ist auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde in einem Änderungsverfahren der Entwicklung anzupassen.

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 (BGBl. I S. 3634),*
- *die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie*
- *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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist der Lageplan des Vermessungsbüros Christopher Sohn, Poeler Straße 96, 23 970 Wismar und Luftbilder aus dem KGIS.

Gemessen	01/2021
Lagebezug	ETRS89 UTM/Zone 33
Höhenbezug	DHHN 92

3. Geltungsbereich

Plangebiet	:	Gemeinde	Neuburg
		Gemarkung	Hageböck
Plangeltungsbereich	:	Flurstück Nr.	94 und 99/4 (teilw.)

Der räumliche Geltungsbereich 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

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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

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 Vergnügsstätten sind nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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:

<i>als unterer Bezugspunkt</i>	Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die festgesetzte absolute Höhe in m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.
<i>als oberer Bezugspunkt:</i>	Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, bei Turm- und Zeltdächern der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die für eine gewerbliche Nutzung des Baugebietes erforderlichen Nebenanlagen, wie

- befestigte Flächen für Zufahrten,
- Wendeanlagen,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen und
- Produktausstellungen
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m

sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Dorfstraße aus, die unmittelbar an die Bundesstraße B 105 anbindet.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Auf dem Flurstück befinden sich keine öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Zweckverbandes Wismar.

Niederschlagswasserableitung

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.

Für den vorhandenen Gewerbestandort ist keine Niederschlagswasserableitung vorhanden.

Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungs- und Anlagen der E.ON edis.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig 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 näheren 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

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen u.ä. angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWM zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG) vom 27.08.1986, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.04.1993 verpflichtet.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, ist die Sanierung mit dem Amt abzustimmen. Dabei ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen zu vereinbaren ist.

Bei der Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Verbleibende Schadstoffe dürfen langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung darstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädli. Bodenveränderungen hervorgerufen werden und Bodeneinwirkungen möglichst vermieden werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entspr. §10 und §11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Abfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen.

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

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 Gewerbestandortes an die B 105 kommt es auch zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung der örtlichen Verkehrswege.

Gebilligt durch die GV am:

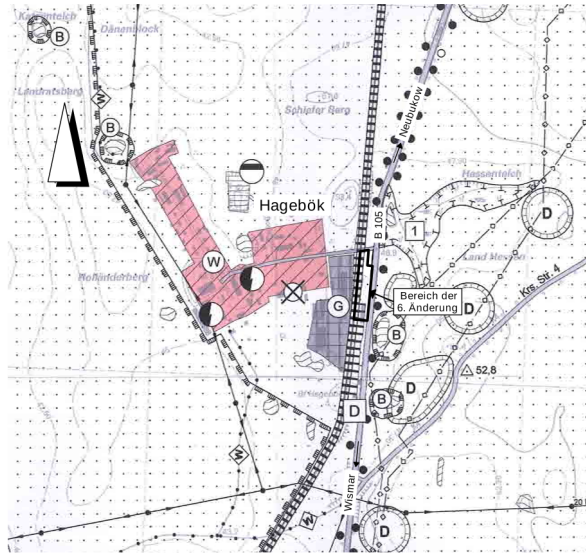
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

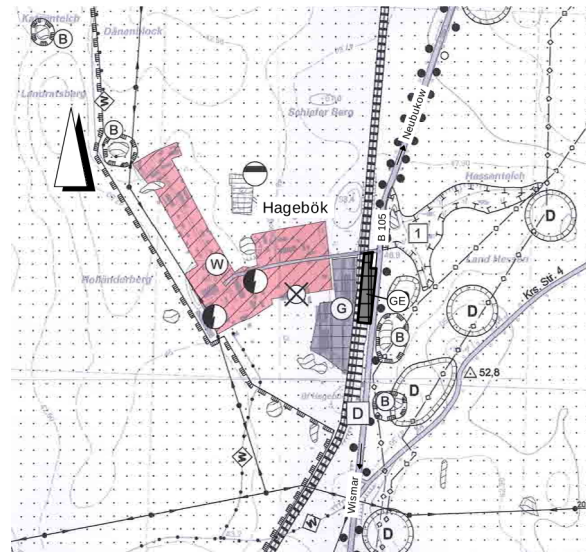
6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböck - Ost"

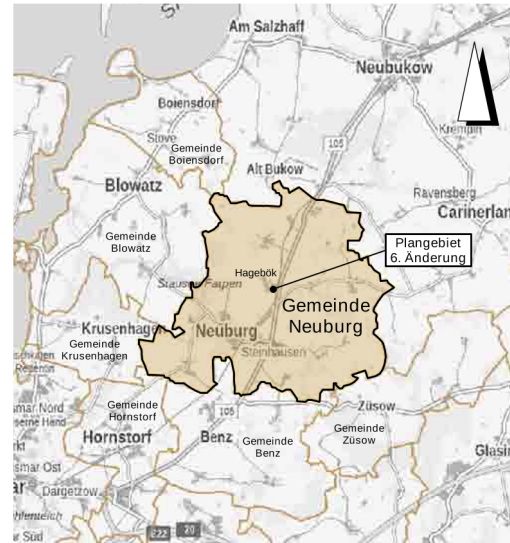
M 1 : 10000



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 Planzeichenvorschrift (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 24.06.2021. 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 zum im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom zum durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuburg, den	bis Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom § 4 Abs.1 BauGB zur Beteiligung aufgefordert worden. Neuburg, den	gemäß Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Neuburg, den	Der Bürgermeister
6.	Die von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom aufgefordert worden. Neuburg, den	zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind, dass 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 zum durch Aushang und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuburg, den	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. Neuburg, den	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. Neuburg, den	Der Bürgermeister
10.	Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Neuburg, den	Der Bürgermeister
11.	Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Neuburg, den	Der Bürgermeister
12.	Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgesetzt. Neuburg, den	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 Formschriften 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. Neuburg, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

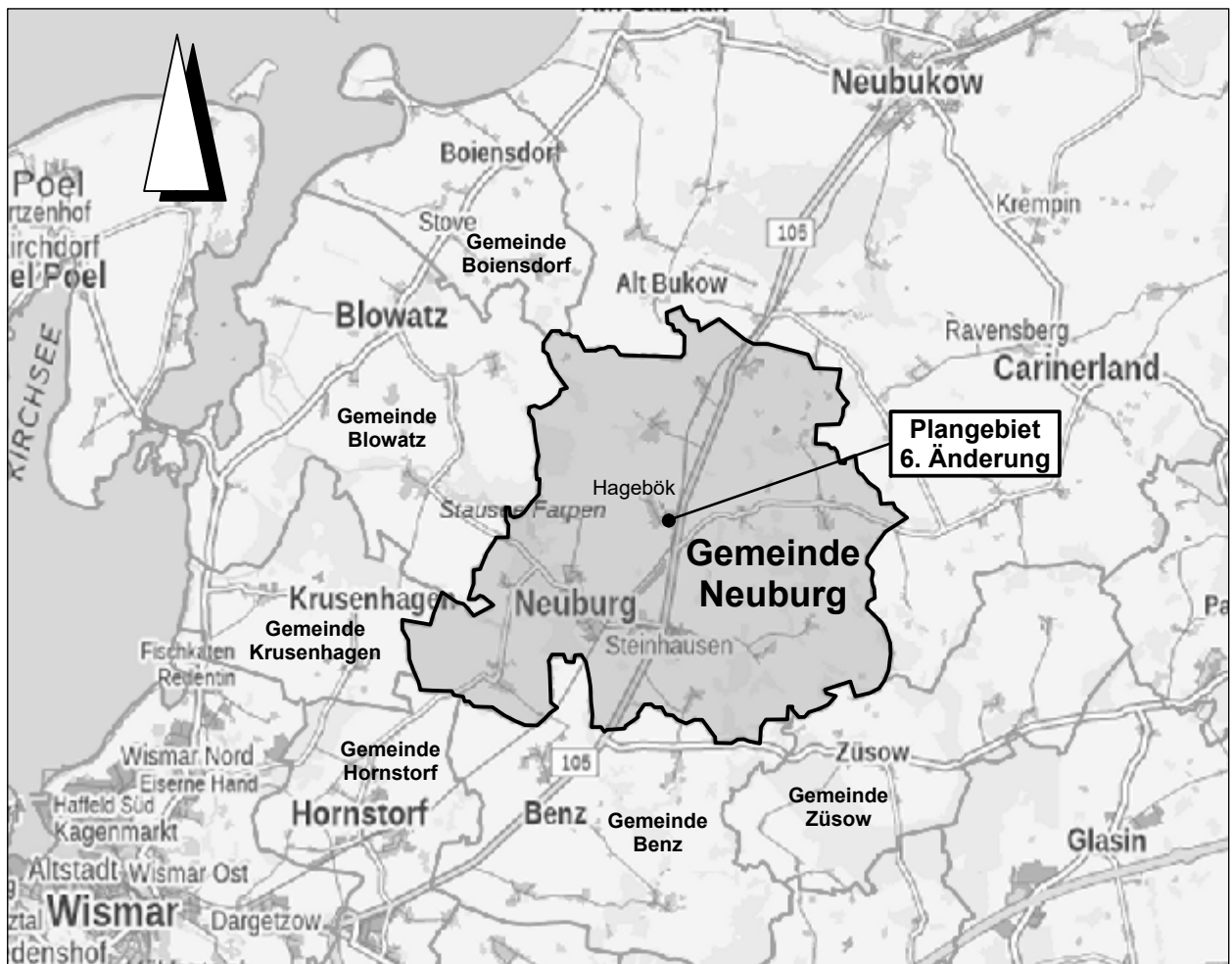
Vorentwurf

Stand: 24.06.2021

Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 17
" Gewerbestandort Hageböck - Ost "



Übersichtsplan

Vorentwurf

Stand: 24.06.2021

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 geräumt, die alte Lagerhalle und baulichen Anlagen der Verladestation wurden beseitigt und so für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung vorbereitet.

Die Entwicklung des Gewerbestandortes 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 Gewerbestandortes. 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 Gewerbestandortes 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 „Gewerbestandort 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

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.

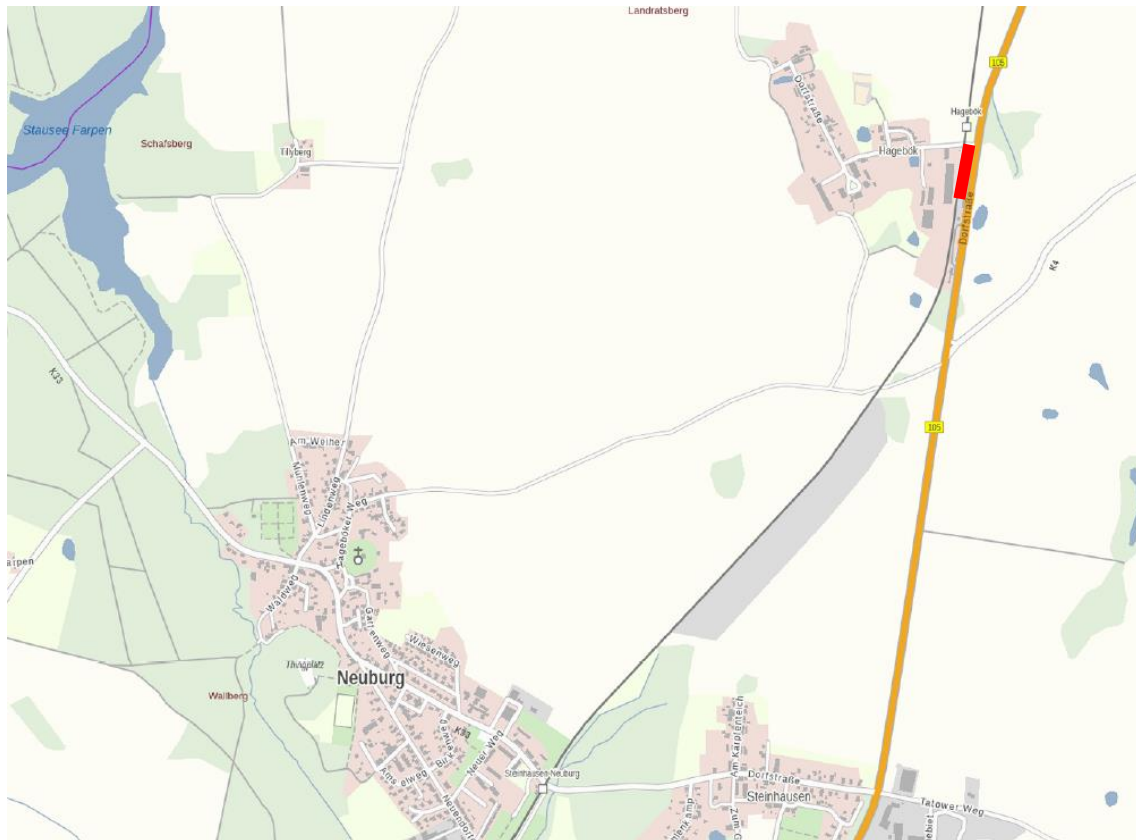


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes (rot) im Ortsteil Hageböck an der Bahnlinie Wismar – Rostock. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal.MV 2021.

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 abgeschildert (Abb. 4).

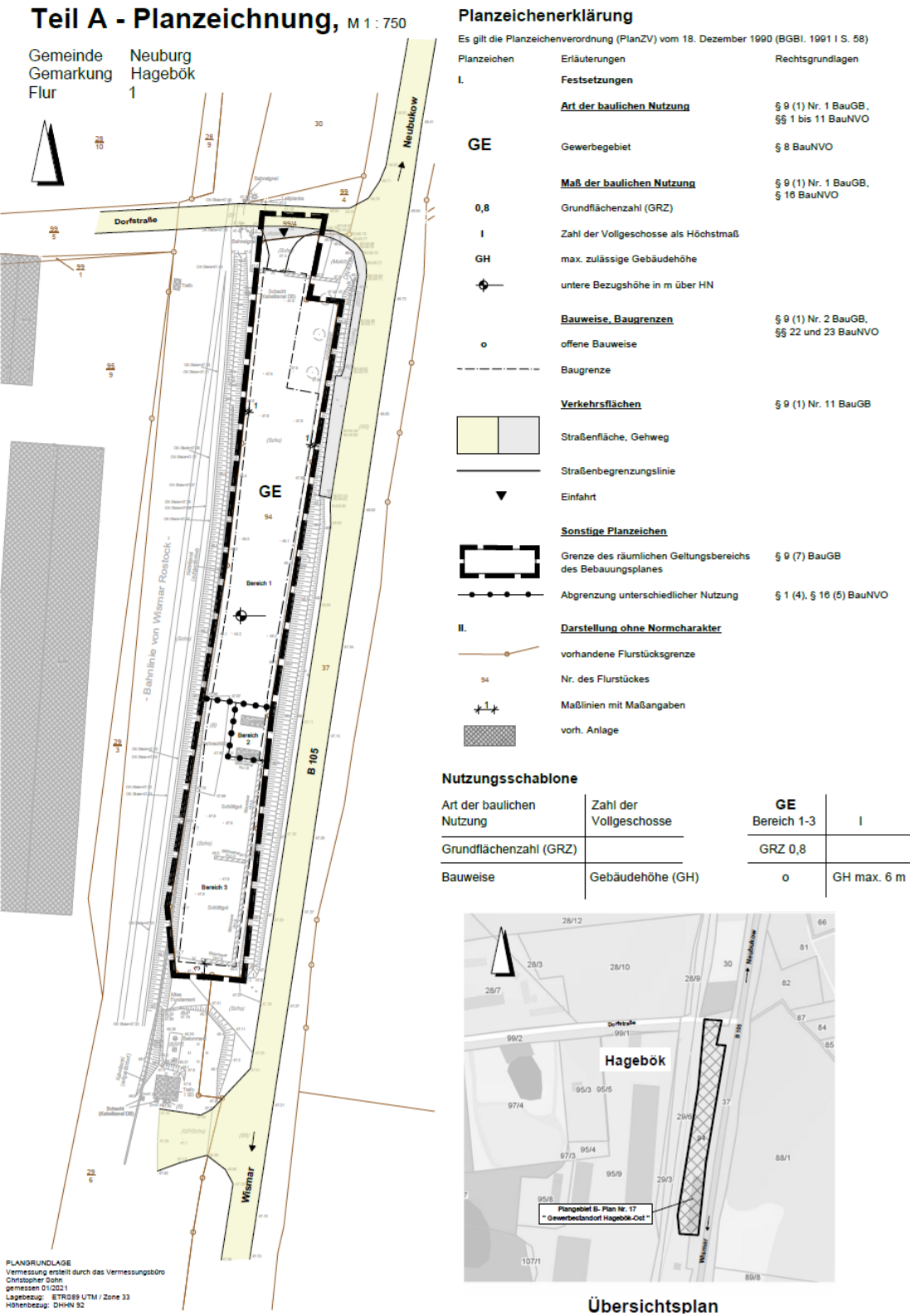


Abbildung 2: Vorentwurf Planzeichnung B-Plan Nr. 17. Quelle: BAB Wismar 2021.

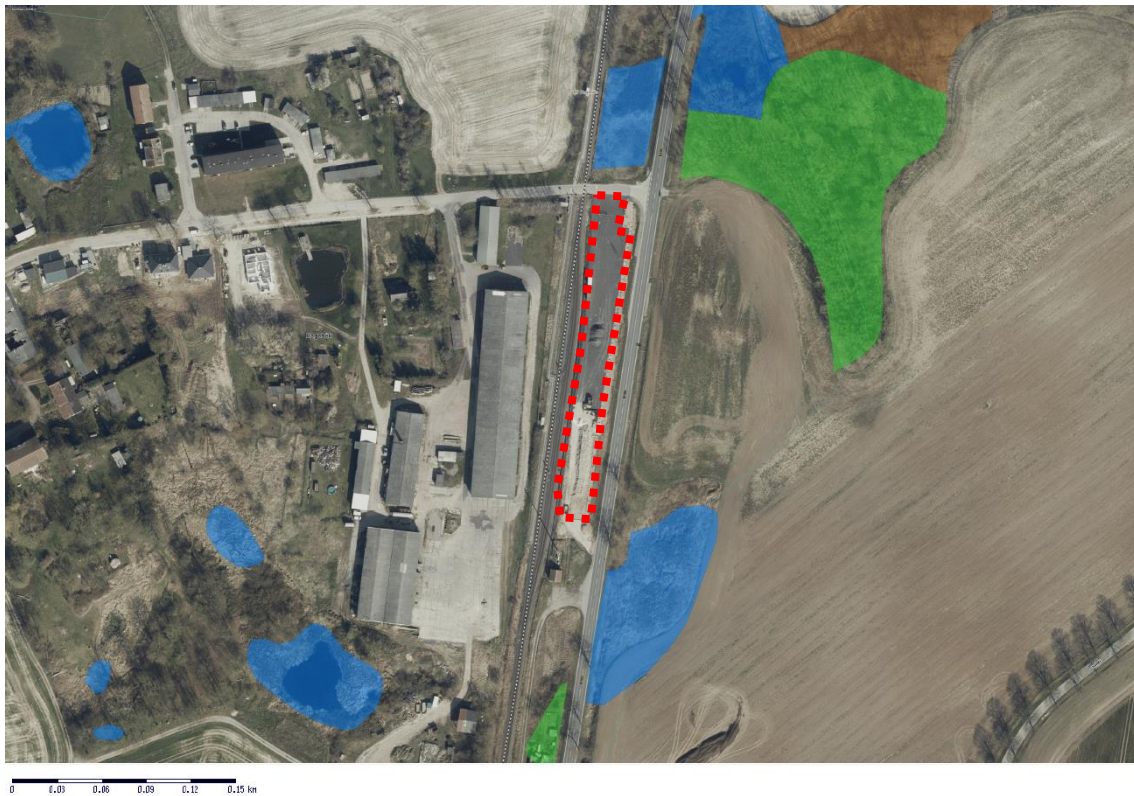


Abbildung 3: Luftbild des von der Planung betroffenen Gebietes (rot umrandet=Plangebiet) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Luftbildgrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

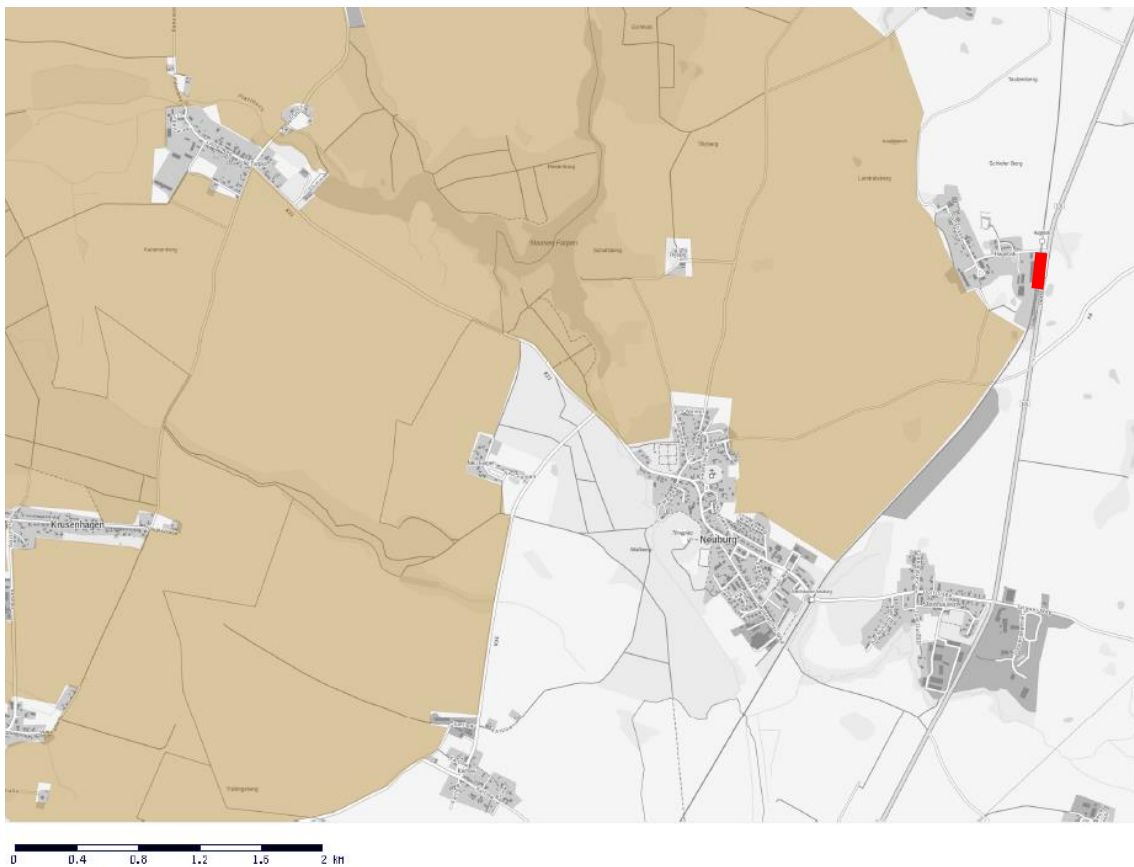


Abbildung 4: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.