

Gemeinde Neuburg

NBG/309/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck - Ost“ der Gemeinde Neuburg

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 03.01.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)	12.01.2022	N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	27.01.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck - Ost“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck - Ost“ gefasst.
Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht zur Wiederaufnahme der gewerblichen 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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

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 opt (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung opt (öffentlich)
3	Plan Entwurf_ 6 (öffentlich)
4	Umweltbericht B17 Hageböck SLF 9_12_2021 opt (öffentlich)
5	Artenschutzfachbeitrag _B17_Hageböck_SLF_9_12_2021 opt (öffentlich)

Gemeinde Neuburg

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

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
--

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
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 Heiko 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, 2021-09-09

Bebauungsplan Nr.17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
Anschreibens vom 13.07.2021, hier eingegangen am 15.07.2021

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 24.06.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

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

Seite 1/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 0599
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 der Stellungnahme

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderung des F-Planes erfolgt parallel zur vorliegenden Planung.

Die hier überplante Fläche befindet sich in einem ca.30 m breiten Streifen zwischen Bundesstraße B 105 und der Bahnstrecke Wismar – Rostock. In wie weit es städtebaulich erforderlich und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, diesen Standort zu überplanen, geht aus der Begründung nicht hervor.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Nach der Planzeichnung gibt es nur eine Ein- und Ausfahrt im Norden des Plangebietes, über die auch die Lagerfläche im Süden zugänglich ist. Die Umsetzung auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist zu prüfen.

Text - Teil B:

Zu 2.2

Die Abweichungen nach Satz 3 sind eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren. In geringfügigem Ausmaß genügt diesen Anforderungen nicht.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 2/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 70
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 DE46NVM00000033673

Auf die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung und ihre Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird in der Begründung näher eingegangen.

Für die Ein- und Ausfahrt des Gewerbstandortes wird eine Bestandszufahrt genutzt. Diese Zufahrt ist aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße B 105 alternativlos. Die äußerst begrenzten Lagermöglichkeiten führen zu einem geringen Verkehrsaufkommen, so dass die vorhandene Zufahrt für die geplante Betriebsführung ausreichend ist.

Dem Bestimmtheitsgebot Rechnung tragend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ um 0,1 zulässig ist.

Die Begründung wird dementsprechend aktualisiert.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Das Gelände wurde ehemals als Verladestation am Bahnhof Hageböck genutzt. Handelt es sich hier um ehemaliges Bahngelände ? Wurde das Gelände von Bahnbetriebszwecken freigestellt ? Dazu sind Aussagen zu treffen.

Zu 5

Wie soll die Niederschlagswasserbeseitigung bei einer GRZ von 0,8 und Überschreitungsmöglichkeiten sichergestellt werden?

Wo befindet sich die Trafostation im Geltungsbereich?

Begründung und Umweltbericht sind zu ergänzen.

FD Bauordnung und Umwelt

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.

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Entsprechend § 2 Nr. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Seite 3/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Die Verladestation gehörte zum Landwirtschaftshandel und war kein Bahngelände.

Im Geltungsbereich befindet sich keine Trafostation.

Das nicht belastete Niederschlagswasser wird unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert. Aufgrund der jahrzehntelangen Praxiserfahrung ist festzustellen, dass die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadensfreie Versickerung gewährleisten. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist nicht festzustellen.

Die Hinweise werden berücksichtigt, dem Entwurf der Begründung wird ein Umweltbericht beigelegt, der die Umweltprüfung unter Beachtung einschlägiger rechtlicher und methodischer Grundlagen dokumentiert.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in derselben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Kompensationsfläche ist ebenfalls zu erbringen.

Lt. den Luftbildern aus den Jahren 2019 und 2020 wurden auf den benannten Flurstücken bereits umfangreiche Eingriffe zur Herstellung einer Lagerfläche vorgenommen. Für die Eingriffsermittlung ist der Flächenzustand vor den bereits durchgeführten Eingriffen zu bewerten.

Baumschutz

Lt. dem Entwurf zum B-Plan ist es vorgesehen zwei Bäume zum Erhalt festzusetzen. Im Umweltbericht ist darzulegen, inwiefern es sich um gesetzlich geschützte Bäume handelt.

Falls der Baumschutz nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zutrifft sind die Bäume maßstabsgerechte anhand ihres Wurzelbereichs (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen. Die Baugrenze ist außerhalb des Wurzelbereichs zu legen. Es sind Schutzmaßnahmen (Vermeidung Aufschüttungen/Abgrabungen/Überfahrungen/Ablagerungen o. ä. bodenverdichtende bzw. wurzelverletzende Tätigkeiten) zu benennen, um die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Sofern es sich um Ersatzpflanzungen handelt, sind die Bäume gleichwertig als geschützt anzusehen und o. g. ist ebenfalls zu berücksichtigen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Schröder

LSG/NSG/ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Die Prüfung der Unterlagen beschränkt sich auf die nach § 4 (1) BauGB zu prüfenden Belange. Eine inhaltliche Prüfung erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB.

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches ist nur ca. 260 m vom Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) entfernt. Deshalb ist seitens des Vorhabenträgers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei

Seite 4/14

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

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt und geprüft. Maßgeblich für die Eingriffsermittlung ist jedoch der zum Zeitpunkt der Planung vorgefundene Status Quo.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse und die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte (ggf. auch mittelbare) Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V¹ nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007², Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017³) zu nutzen.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden. Dieser steht auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s. g.

¹ Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

² Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

³ Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

Seite 5/14

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 DE40NWM00000033673

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse und die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude zu beachten.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse und die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude zu beachten.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse und die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude zu beachten.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse und die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

4. GGB /Artenschutz

Bearbeitung Herr Höpel

Natura 2000/ GGB

Es ergeben sich aufgrund der vorgelegten Unterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB).

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden

Seite 6/14

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

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse und die abschirmende Wirkung vorhandener Gebäude zu beachten.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gleichwohl ist hierbei die Lage des Plangebietes zwischen Bundesstraße und Bahntrasse als Vorbelastung zu beachten, die insbesondere das Habitatpotenzial und das Allgemeine Lebensrisiko ggf. artenschutzrechtlich relevanter Tierarten prägen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmegemäß gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis

Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L207)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Seite 7/14

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

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

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.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen. Für die gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102-2 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Entsprechend der ehemaligen Nutzung als Verladebahnhof sind mögliche Entwässerungsanlagen zu prüfen und gegebenenfalls die Nutzung von Entwässerungseinrichtungen der angrenzenden Bahnanlagen und des Straßenkörpers der B 105 mit den Baulasträgern zu regeln. Entsprechend der Begründung zum B-Plan Nr.17 Punkt 5 obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Neuburg, die keine Entwässerungsanlagen vorhält. Im Teil B –Text des Planes wird unter Punkt 5. „Niederschlagswasserableitung“ festgelegt, dass unbelastetes Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen und zu versickern ist.

Seite 8/14

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 DE46NWM000000033673

Die Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden beachtet. Ein Anschluss des Plangebietes an zentrale Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung ist nicht geplant.

Bei Bedarf erfolgt eine dezentrale Wasserversorgung durch mobile Behälterentnahme und mobile Schmutzwasserentsorgung, z.B. durch Abwassertanks.

Die Hinweise werden beachtet.

Wie in der Begründung ausgeführt, wird das nicht belastete Niederschlagswasser unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert. Aufgrund der jahrzehntelangen Praxiserfahrung ist festzustellen, dass die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadensfreie Versickerung gewährleisten. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist nicht festzustellen. Die Hinweise zur schadensfreien Versickerung werden in die Begründung übernommen und sind durch den Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von**Prüfung der Stellungnahme**

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht. Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden. Die Gemeinde Neuburg kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstücken hat die Gemeinde Neuburg im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Vorraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

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 ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstücken 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.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wird abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Seite 9/14

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 der Stellungnahme

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. 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 während der Baumaßnahmen zu.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung 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 Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger

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.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden in die Begründung aufgenommen und sind durch die Bauherren zu beachten.

keine Bedenken, Hinweise

Seite 10/14

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 der Stellungnahme

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Mit den festgesetzten Nutzungen sind an den westlich gelegenen nächsten Wohnnutzungen keine relevanten Immissionsbeiträge zu erwarten, die eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten ließen.

Einzig schützenswerte Nutzung gegenüber dem Straßenverkehrslärm der B105 ist die festgesetzte Büronutzung (Bürocontainer). Aus dem DTV-Wert der B105 (Zählung 2015) ergibt sich in 25m entsprechend DIN 4109 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 67dB(A). Damit liegt die entsprechend DIN 4109 schützenswerte Büronutzung im Lärmpegelbereich IV. Die Betrachtung des Schienenverkehrslärm erfolgt an dieser Stelle nicht. Die nur knappe Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 (65dB(A)) um 2dB(A) zeigt lediglich an, dass kein aktiver Schallschutz erforderlich ist.

Die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Büronutzung (Anforderungen an die Außenbauteile) ergeben sich aus der DIN 4109. Bei der Aufstellung von Bürocontainern ist das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß (R'w,ges) in Höhe von 32dB(A) gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

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 Feuerwehruzufahrten 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 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 Grundschatzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Seite 11/14

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 DE46NW00000033673

Die Hinweise zu notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen und zum Schutz der Büronutzung werden in die Begründung übernommen und sind durch den Bauherrn gegebenenfalls, d.h. bei Errichtung von Bürocontainern, nachzuweisen.

Die grundsätzlichen Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sind durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und während der Betriebsführung zu beachten.

Auf Grund der im Plan und festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen ergibt sich kein erhöhter Löschwasserbedarf.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

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
- 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 sind folgende Hinweise aufzunehmen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Seite 12/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23070 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 DE46NW00000033673

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.

keine Bedenken

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen.

Die Hinweise werden als textliche Hinweise auf den Plan genommen.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

die Ein-/Ausfahrt des Gewerbegebietes soll über die Gemeindestraße erfolgen. Das Stück Gemeindestraße, an dem die Ein-/Ausfahrt des Gewerbegebietes liegen soll, ist zwischen Bahnübergang und B 105 nur ca. 30 m lang. Wenn die Bahnschranken geschlossen sind, stellen sich wartende Fahrzeuge auf diesem ca. 30 m langen Straßenabschnitt auf. Es ist zu vermuten, dass ein Gewerbegebiet ein Mehr an Quell- und Zielverkehr erzeugen wird und die Frequentierung dieses Streckenabschnitts dadurch deutlich steigen wird. Mehr Fahrzeuge bei gleichbleibend geringen Platzverhältnissen lassen die Entstehung regelmäßiger Rückstau bis aus die B 105 befürchten, was eine Gefahrenlage bedeuten würde.

Des Weiteren besteht hier die Gefahr, dass durch das Gewerbegebiet die Sichtdreiecke an der Einmündung Dorfstraße / B 105 auf die B 105 beeinträchtigt / verdeckt werden. Sich nähernde Fahrzeuge auf der B 105 könnten dadurch unter Umständen nicht rechtzeitig erkannt werden, was ebenfalls eine Gefahrenlage bedeuten würde.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

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

Straßenbaulastträger

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

Seite 13/14

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23070 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

Die Vermutung, dass durch den Gewerbebetrieb die Gefahrenlage durch erhöhten Quell- und Zielverkehr erhöht wird, wird nicht geteilt. Die äußerst begrenzten Kapazitäten der Lagerwirtschaft erzeugen gegenüber der Bestandsnutzung keine erhöhte Frequentierung des Streckenabschnittes von der B 105 zur Einfahrt in das Gewerbegebiet. Ein Rückstau bis an die B 105 ist somit nicht zu befürchten. Auf Rückfrage wurde durch den Bauherrn ein Fahrzeugverkehr von bis zu 5 LKW's am Tag prognostiziert.

Durch Einhaltung der 20 m breiten Anbauverbotszone (bauliche Anlagen sind nicht zulässig) gemäß Bundesfernstraßengesetz FStG ist auch die Freihaltung der Sichtdreiecke an der Einmündung Dorfstraße/ B 105 sichergestellt.

keine Einwände

keine Einwände

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Abfallwirtschaftsbetrieb des LK

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die 6. Änderung des F-Plans der Gemeinde Neuburg keine Bedenken. Die Änderung zielt auf die künftige Darstellung der Flächen zwischen dem Bahnübergang Hagebökö und der B105 als GE- Flächen ab. Durch diese Darstellungen werden Belange der Abfallwirtschaft nicht berührt.

Gegen die in diesem Zusammenhang stehende Bauleitplanung Nr. 17 (GE Hagebökö Ost) bestehen ebenfalls keine grundlegenden Bedenken. Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz durchgeführt werden.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen sollen als Abstell- und Lagerflächen genutzt werden. Sofern dennoch eine Befahrung des Plangebietes erforderlich wird, ist die Vorhaltung der hierzu erforderlichen Flächen und Wege entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei gilt es zu beachten, dass die derzeit eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von bis zu 35 t aufweisen können, die Schleppkurven für 3 bzw. 4- achsige Abfallsammelfahrzeuge sind anzunehmen (vgl. RASt 06).

¹ DIN 18005 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Teil 1 Mai 1987 Schallschutz im Städtebau

² DIN 4109/11.89 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Schallschutz im Hochbau

Seite 14/14

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

keine Bedenken

Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung übernommen. Eine Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen ist zwar nicht beabsichtigt, dennoch könnte dies zukünftig erforderlich werden. Dann sind die gegebenen Hinweise entsprechend zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Auskunft
erteilt Herr Scholz

Zimmer 2.210
Fernruf 03841-3040-6620
Telefax 03841-3040-86620

**Landkreis Nordwest-
mecklenburg**
- Fachdienst Bauordnung und Umwelt –
SG 63/66.05
Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz
und Immissionsschutz

Empfänger:

*Stabsstelle
im Hause*

Zeichen: Eingang: Fertigstellung: 07.09.2021

Gemeinde Neuburg, B-Plan Nr. 17 Gewerbstandort Hageböck-Ost (an der Bahn)
Vorentwurf, Stand 24.06.2021
Gesamtstellungnahme SG 63/66.05 ab

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.

Abfallrechtliche Belange stehen einem Gewerbstandort im Plan-Bereich nicht entgegen.

Die Aufnahme folgender Inhalte in den Planteil B unter Hinweisen und in die Begründung wird als erforderlich erachtet:

1. Bei Bodenabfuhr oder Umlagerung, welche nicht lage- und höhengerecht erfolgt, ist die LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 anzuwenden.

Begründung:

Der südliche Geltungsbereich wurde als landwirtschaftliche Betriebsfläche bzw. für den Güterumschlag der Bahn genutzt. Außerdem bestehen Anhaltspunkte, dass im B-Plan-Geltungsbereich Abfälle zwischengelagert wurden. Daher sind Bodenbelastungen zu besorgen, welche Verwertungsmöglichkeiten von Abtragsmaterialien einschränken. Repräsentative Deklarationsanalysen nach LAGA M20 sind erforderlich.

Eine Aufnahme folgender Inhalte in den Planteil B unter Hinweisen und in die Begründung wird vorgeschlagen:

Abfalltrennung

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung besteht die Verpflichtung, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen und zu entsorgen.

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

keine Bedenken, Hinweise:

Die Hinweise werden entsprechend den Vorschlägen in die Planunterlagen übernommen und sind durch den Bauherren zu beachten.

Stellungnahme von**Prüfung der Stellungnahme**

teilen.

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.

Genehmigungspflichten:

Der Umgang mit Abfällen¹ kann baurechtlich zu genehmigen sein. Er einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, auch wenn Abfälle nicht gefährlich sind (4. BImSchV, Anhang 1). Dies kann z.B. gelten ab einer Umschlagkapazität von 100 t täglich (8.15.3), bei Lagerung länger als 1 Jahr ab einer Lagerkapazität von 25.000 t (8.14.3.3) oder Lagerung von Inertabfällen ohne Mengenbegrenzung (8.14.3.3).

Untere Bodenschutzbehörde: 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.

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.

Flurstück Nr. 94 der Flur 1 in der Gemarkung Hageböck ist als devastierte Fläche erfasst (DV_Z_74_0312). Nach dieser Erfassung ist im südlichen Bereich eine Stallruine (450 m²) vorhanden. Weitere 510 m² sind seit längerem versiegelt. Die Nutzung wurde der Landwirtschaft und nicht dem Bahnumschlag zugeordnet.

Nach Luftbildern und historischen Karten waren die nördlichen gut 100 m des Flurstücks bis 2016 Vegetationsflächen.

Der geplanten Ausweisung als Gewerbegebiet stehen keine grundsätzlichen bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensationsermittlungen bleiben zu prüfen.

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

¹ (§ 5 (1) KrWG: Die Abfalleigenschaft eines Stoffes oder Gegenstandes endet, wenn dieser ein Recycling oder ein anderes Verwertungsverfahren durchlaufen hat und so beschaffen ist, dass

1. er üblicherweise für bestimmte Zwecke verwendet wird,
2. ein Markt für ihn oder eine Nachfrage nach ihm besteht,
3. er alle für seine jeweilige Zweckbestimmung geltenden technischen Anforderungen sowie alle Rechtsvorschriften und anwendbaren Normen für Erzeugnisse erfüllt sowie
4. seine Verwendung insgesamt nicht zu schädlichen Auswirkungen auf Mensch oder Umwelt führt.

Die Hinweise zum Altlastenkataster sind Bestandteil der Begründung und werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

PAK-Erlass M-V: Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Bodens -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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frank Scholz

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Neuburg
für die Gemeinde Neuburg
z. Hd. Frau Lockowand
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Bearbeiter: Frau Hansen
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: iris.hansen@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-95/21
Datum: 26.07.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),
EM VIII 360

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort
Hageböck-Ost“ in Verbindung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Neuburg**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 13.07.2021 (Posteingang: 14.07.2021)
Ihr Zeichen: 621.4664 Io

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOB. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOB. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juni 2021) vorgelegen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Hageböck zwischen der Bundesstraße B 105 und der Bahnanlage der DB. Das Gelände ist ca. 0,35 ha groß und war ehemals die Verladestation am Bahnhof Hageböck. Die alte Lagerhalle und die baulichen Anlagen der Verladestation wurden vom Eigentümer, der Firma CER Container GmbH aus

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89100
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

Rostock, beseitigt und für eine städtebauliche Nachnutzung vorbereitet. Die Gemeinde begrüßt die Pläne und das Engagement der Firma, da damit ein jahrelanger städtebaulicher Missstand behoben wird.

Mit dem B-Plan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes geschaffen werden. Das Plangebiet teilt sich in folgende drei Nutzungsbereiche auf:

1. Abstellplatz für Maschinen, Geräte, Container, Stellplatz für Bürocontainer
2. Stellplatz für Werkstattcontainer
3. Lagerplatz für Schüttgut.

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 der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg im Parallelverfahren geändert (6. Änderung).

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Neuburg zählt entsprechend dem RREP WM zu den Ländlichen Räumen mit günstiger Wirtschaftsbasis, die gemäß 3.1.1 (4) RREP WM unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können. Weiterhin wird die Gemeinde Neuburg gemäß 3.3 RREP WM als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Laut 3.3 (2) RREP WM ist es Ziel, die Siedlungsschwerpunkte so zu sichern, dass sie in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den Zentralen Orten die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Entwicklung beitragen.

Im Sinne einer Flächenreduzierungsstrategie sind gemäß 4.1 (3) LEP M-V Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gefordert. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Verladestation des Bahnhofes entspricht die vorliegende Planung diesem Programmpunkt.

Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll gemäß 4.1 (4) RREP WM bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Gemeinden ohne Zentralortfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen bei bedeutsamen Ansiedlungsvorhaben möglich. Da das Plangebiet bisher einen städtebaulichen Missstand darstellt, der mit der aktuellen Planung behoben wird, und das Areal aufgrund seiner geringen Größe von 3.500 m² keine zusätzlichen Unternehmensansiedlungen, als der der Firma CER Container GmbH, zulässt, entspricht die Planung dem o.g. Programmsatz.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP folgende raumordnerische Festlegungen gelten:

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM),
Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V,
Vorbehaltsgebiet Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum 3.1.3 (3) RREP WM),
Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Der B-Plan Nr. 17 „Gewerbestandort Hagebökö-Ost“ in Verbindung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der B-Plan Nr. 17 „Gewerbestandort Hagebökö –Ost“ in Verbindung mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vereinbar.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

02

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Iris Hansen

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme



Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Neuburg
Hauptstraße 10 a
23974 Neuburg



Anschluss- und Gestattungswesen

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

Lübow, den 16.11.2021

- I. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck -Ost“ der Gemeinde Neuburg
- II. 6. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg- Vorentwurf – im Zusammenhang mit dem B-Plan 17

- Vorentwurf vom 24.06.2021

Hier: - frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Reg.-Nr. 538/2021

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, nehmen wir zu o.g. Vorentwurf (I. und II.) wie folgt Stellung:

- Ziele: planungsrechtliche Sicherung für gewerbliche Nutzung des Geländes (ehemalige Verladestation)
- Bereich 1: Abstellplatz für Maschinen, Geräte, Container, Bürocontainer
- Bereich 2: Stellplatz Werkstattcontainer
- Bereich 3: Lageplatz für Schüttgut

- Gemarkung Hageböck, Flur 1, Flurstücke 94 und 99/4 (teilw.)
- Fläche gesamt: ca. 3.500 m²

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Grundstück ist derzeit weder an die öffentliche Trinkwasserversorgung, noch an die zentrale Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Wismar angeschlossen.

Für Trinkwasser besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Trinkwasserleitung DN 150 AZ, östlich der B 105.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zywis.de
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRA 4198
Steuer-Nr.: 079/133/80635
USt-IdNr.: DE137441817

Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1403 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE 33XXX

keine Bedenken
Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken werden zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss des Plangebietes an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist nicht geplant.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

04
Zweckverband Wismar

Ein direkter Schmutzwasseranschluss ist für das Gebiet nicht vorgesehen, da der nächstmögliche Anschlusspunkt an das zentrale Schmutzwassersystem zu weit entfernt liegt. Wir empfehlen daher, den Satzungsbereich dezentral, über eine abflusslose Sammelgrube, zu entsorgen.

Breitstellung 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


Sabine Meler
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauzug Trinkwasser M 1: 1.000

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

06
Deutsche Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Neuburg

Hauptstraße 10a

23974 Neuburg

REFERENZEN AZ: 621.4664 Io vom 13. Juli 2021
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Ute Glaesel AZ: 96363620 / Lfd. Nr. 558
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 11. August 2021
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 17 - Gewerbstandort Hageböck Ost - Vorentwurf

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grovesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grovesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Keine Einwände

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsanlagen ist durch den Bauherren zu beantragen.

Die Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

06
Deutsche Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 11.08.2021
EMPFÄNGER Amt Neuburg
SEITE 2

für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Anlagen
1 Lageplan

Ute
Glaesel

Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2021.08.11
10:30:56 +02'00'

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

07
WEMACOM

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

WEMACOM Telekommunikation
GmbH
Zeppelinstraße 1
19061 Schwerin

Sprechtag
Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 9.00-12.00 Uhr

*Original
S. Relland*

Bearbeiter/in
Frau Lockowand

Tel.-Durchwahl
038426/410-31

Aktenzeichen
621.4664 Io

Datum
13.07.2021

Betreff: I. Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“ - Vorentwurf

II. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg -
Vorentwurf - im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17

Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“ gefasst. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht zur Wiederaufnahme der gewerblichen 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.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg im Parallelverfahren geändert (6. Änderung).

Als berührter Träger öffentlicher Belange werden Sie im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Es wird Ihnen Gelegenheit gegeben, in der Frist bis zum **10.09.2021** Ihre Stellungnahme abzugeben.

Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit den Planungen Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu /
Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613060003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

07
WEMACOM

2

Die Vorentwürfe der Planungen werden zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit

vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021

im Amt Neuburg, Abteilung Bau, Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg, öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich werden die Planunterlagen auf die Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de> eingestellt.

Hinweis: Aufgrund der lückenlosen Übertragbarkeit gilt die Übersicht zur Umweltprüfung für den B-Plan und die Änderung des FNP.

Mit freundlichem Gruß



J. Lockowand
Sachbearbeiterin

Anlagen

Vorentwurf B-Plan Nr. 17 und 6. Ä. FNP
mit Übersicht Natur-/ Artenschutz

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu /
Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE9412030000000202432, BIC: BYLADEM1001

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

08
Straßenbauamt Schwerin

**Straßenbauamt
Schwerin**

Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

Amt Neuburg
Der Amtsvorsteher
FB Bau und Liegenschaften
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg



Seite 1 von 1



Bearbeiter: Frau Will
Telefon: 0385 588 81 145
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: andrea.will@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2114-512-00-HAB0 BP17-2021/
Bitte bei Antwort angeben
Datum: Fehler! Verweisquelle konnte nicht
gefunden werden.

**Stellungnahme zur
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböck-Ost" der
Gemeinde Neuburg**
Ihr Schreiben vom 13.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Neuburg zur Einleitung eines Planverfahrens für den oben genannten Bebauungsplan informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 14.07.2021. Dazu haben Sie Unterlagen in analoger Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Neuburg kann in der eingereichten Fassung nicht zugestimmt werden.

Das betreffende Gebiet befindet sich außerhalb einer nach §5(4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Vor diesem Hintergrund ist die in §9(1) FStrG festgeschriebene 20m-Anbauverbotszone zwingend einzuhalten. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Backert
Sachgebiet Straßenverwaltung

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800
E-Mail: sha-sn@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

keine Zustimmung, 20 m-Anbauverbotszone gem. §9(1) FStrG zwingend einhalten

Die Bedenken werden wie folgt berücksichtigt:

Die Anbauverbotszone (20m- Bereich, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) wird im Plan gekennzeichnet.
Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen längs der Bundesstraße B 105 in einer Entfernung bis zu 20 m nicht zulässig sind.
Unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone wird die Gliederung des Baugebietes in die Bereiche 1, 2 und 3 aufgehoben. Somit wird dem Bauherrn ermöglicht, die bauliche Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone flexibel zu gestalten.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien +
Caroline-Michaels-Straße 5-11, 10115 Berlin

Arrit Neuburg
Bau und Liegenschaften
Frau Juliane Lockowand

Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost
Eigentumsmanagement
Caroline-Michaels-Straße 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com

Christian Zielzki
Telefon: 030 297 57274
E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com
DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com
Organisation: CR.R 04-O(E) Zi
Az: TÖB-BLN-21-108851

17.08.2021

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: 621.4664 10 / Frau Juliane Lockowand / 13.07.2021

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck – Ost“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellignahme zum oben genannten Verfahren.

Gegen die Planungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG keine grundsätzlichen Bedenken.

- Bahnrechts befindet sich neben dem Gleis im Randwegbereich eine Tiefenentwässerung (siehe Anhang „DBImmMapsPlan_6921_BPL_Nr.17_Tiefenentwässerung_Hageböck“). Sie liegt laut Plan teilweise im Grenzbereich und ist bei den weiteren Planungen und der Bauausführung zu beachten. Sollte die geplante Maßnahme Auswirkungen auf die Tiefenentwässerung haben so sind mit der Anlagenverantwortlichen Bezirksleiterin, Schutzvorkehrungen abzustimmen. Kontakt: Frau Ute Wulf, Mail: ute.wulf@deutschebahn.com, Mobil: 0160/97400961
- Die vorhandenen bahneigenen Kabel und Leitungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lageplan (siehe Anhang „TK-Kabellageplan“). Die Kabel sind bei den weiteren Planungen und der Bauausführung zu beachten. Sollte die geplante Maßnahme Auswirkungen auf das TK-Kabel F2818 haben so sind mit der Anlagenverantwortlichen Bezirksleiterin, Schutzvorkehrungen abzustimmen. Kontakt: Frau Nadja Schneider, Mail: nadja.schneider@deutschebahn.com, Mobil: 0151/46735385
- Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62. EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 20 100
USt-IdNr.: DE 811509808

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorsitzender:
Dr. Richard Lutz

Ronald Pofalla
Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Nikutta
Martin Seiler



Nach der Komplettaufzeichnung der DB-Verfahren finden Sie hier: www.deutschebahn.com/aktuelle-stellungnahmen

keine Bedenken

Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die vorhandene Tiefenentwässerung im Randwegbereich der Gleisanlage verläuft teilweise über das Flurstück Nr. 94 des Plangebietes.

Die Lage der Tiefenentwässerung der Bahnstrecke wird im Plan gekennzeichnet und mit einem Schutzstreifen festgesetzt.

Auf den Bestand und den Schutz der vorhandenen bahneigenen Kabelanlagen wird in der Planung hingewiesen.

Dem Lageplan zu entnehmen, wird das Plangebiet ausschließlich durch die Kabelstrecke parallel zur B 105 berührt. Dabei verläuft das Kabel im unmittelbaren Grenzbereich außerhalb der baulich nutzbaren Grundstücksfläche. Auf den Schutz der bahneigenen Kabel wird in der Planung hingewiesen und deren Lage gekennzeichnet. Die übrigen Hinweise werden in die Begründung übernommen und durch den Bauherrn im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme



2/2

- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindert wird.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug etc.), die zu Immissionen an benachbarten Bebauung führen können.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen fest, die dann bindend zu beachten sind.
- Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwasserungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von den beplanten Flächen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.
- Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Lagerungen von Materialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost

I.V.

Digital
unterschieden
von Christian Zielzki
Datum:
2021.08.18
10:04:17 +0200'

Digital unterschrieben
von Christian Zielzki
Datum: 2021.08.17
15:41:05 +0200'

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin

Eisenbahn-Bundesamt, Schanzstraße 80, 20357 Hamburg
Per Email

Amt Neuburg
Der Amtsvorsteher
Bau und Liegenschaften
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Bearbeitung: Silke Gappa

Telefon: +49 (40) 23908-164

Telefax: +49 (40) 23908-5399

E-Mail:

sb1-hmb-swn@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 17.08.2021

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

57123-571pt/015-2021#245

EVH-Nummer: 256039

Betreff: I. Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“ - Vorentwurf
II. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg -
Vorentwurf - im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17
Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Bezug: Ihr Schreiben zur Beteiligung vom 13.07.2021, Ihr Zeichen: 621.4664 lo
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lockowand,

das im Betreff bezeichnete Schreiben ist am 14.07.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Das im Betreff bezeichnete B-Plan-/Änderungsgebiet liegt östlich der Eisenbahnstrecke Nr. (A – X). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecken ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

Es ergeht folgende Stellungnahme:

Hausanschrift:
Schanzstraße 80, 20357 Hamburg
Tel.-Nr. +49 (40) 23908-0
Fax-Nr. +49 (40) 23908-5399
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Seite 1 von 2

keine Bedenken, Hinweise:

Die allgemeinen Hinweise werden in die Planung übernommen und sind durch den Bauherrn im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

- 1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Allgemeine Hinweise zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 17 und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg:

- 1) Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Phase der Bauausführung.
- 2) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
- 3) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.
- 4) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
- 5) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben:
DB.DBImm.baurecht-Ost@deutschebahn.com

Diese Stellungnahme wird elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Silke Gappa

Nachbargemeinden

Von den 8 Nachbargemeinden

1. Gemeinde Züsow
2. Gemeinde Benz
3. Gemeinde Blowatz
4. Gemeinde Boiensdorf
5. Gemeinde Hornstorf
6. Gemeinde Krusenhausen
7. Gemeinde Alt Bukow
8. Gemeinde Carinerland

haben zum Zeitpunkt der Prüfung **fünf** Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

1
Gemeinde Züsow

AMT
NEUKLOSTER - WARIN
Der Amtsvorsteher

Bibow
Glasin
Jesendorf
Lübbertorf
Neukloster, Stadt
Passsee
Warin, Stadt
Zurow
Züsow



AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Neuburg
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10A

23974 Neuburg



Mein Zeichen: 621.258
Bearbeiter/in: Frau S. Scheller
Telefon: 03 84 22 / 440 - 17
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
E-Mail: susanne.scheller@neukloster.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Datum: 06.08.2021

**I. Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböök - Ost" II. 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg Stellungnahme der Gemeinde Züsow als
Nachbargemeinde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Züsow bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu den Entwürfen
des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböök - Ost“ und der 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg.

Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde
Neuburg nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Susanne Scheller

keine Bedenken oder Anregungen

Stadt Neukloster
Hauptstraße 27
23992 Neukloster
Tel.: 03 84 22 / 440 0
Fax: 03 84 22 / 440 - 26
Internet: www.neukloster.de
e-mail: info@neukloster.de

Öffnungszeiten:
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:
Deutsche Kreditbank AG Schwerin
IBAN: DE87 1203 0000 0000 2022 87 BIC: BYLADEM1001
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE81 1405 1000 1000 0120 73 BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank Wismar
IBAN: DE21 14061 308 0003116980 BIC: GENODEF1GUE

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

2
Gemeinde Benz

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Neuburg
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtag
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in
Juliane Lockowand

Tel.-Durchwahl / e-mail
038426/410-31
j.lockowand@amt-neuburg.eu

Aktenzeichen
BL/lo

Datum
19.08.2021

I. **Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ (Vorentwurf) und**
II. **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf)**
hier: **Stellungnahme der Gemeinde Benz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

— die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in der Sitzung am 11.08.2021 über die
o. g. Vorentwürfe wie folgt beraten:

*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.
(Beschluss-Nr. BE/129/2021)*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

— 
J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

3
Gemeinde Blowatz

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Neuburg
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtag
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in
Juliane Lockowand

Tel.-Durchwahl / e-mail
038426/410-31
j.lockowand@amt-neuburg.eu

Aktenzeichen
BL/lo

Datum
19.08.2021

I. **Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ (Vorentwurf) und**
II. **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf)**
hier: **Stellungnahme der Gemeinde Blowatz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bürgermeister der Gemeinde Blowatz hat am 05.08.2021 über die o. g. Vorentwürfe wie folgt
als Eilentscheidung des Bürgermeisters entschieden:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost (Vorentwurf) und zur 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf) gibt es seitens der Gemeinde Blowatz
keine Anregungen und Bedenken.*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

4
Gemeinde Boiensdorf

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Neuburg
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtag
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in
Juliane Lockowand

Tel.-Durchwahl / e-mail
038426/410-31
j.lockowand@amt-neuburg.eu

Aktenzeichen
BL/lo

Datum
24.08.2021

I. **Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ (Vorentwurf) und**
II. **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf)**
hier: **Stellungnahme der Gemeinde Boiensdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Boiensdorf hat in der Sitzung am 17.08.2021 über die
o. g. Vorentwürfe wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost (Vorentwurf) und zur 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf) gibt es seitens der Gemeinde
Boiensdorf keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. BOI/125/2021)*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung der Stellungnahme

5
Gemeinde Hornstorf

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Neuburg
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Sprechtag
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in
Juliane Lockowand

Tel.-Durchwahl / e-mail
038426/410-31
j.lockowand@amt-neuburg.eu

Aktenzeichen
BL/lo

Datum
31.08.2021

I. **Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ (Vorentwurf) und**
II. **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf)**
hier: **Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in der Sitzung am 12.08.2021 über die
o. g. Vorentwürfe wie folgt beraten:

Zum *Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ (Vorentwurf) und zur 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Vorentwurf) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf
keine Anregungen und Bedenken.*
(Beschluss-Nr. HO/228/2021)

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin
Bau und Liegenschaften

keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

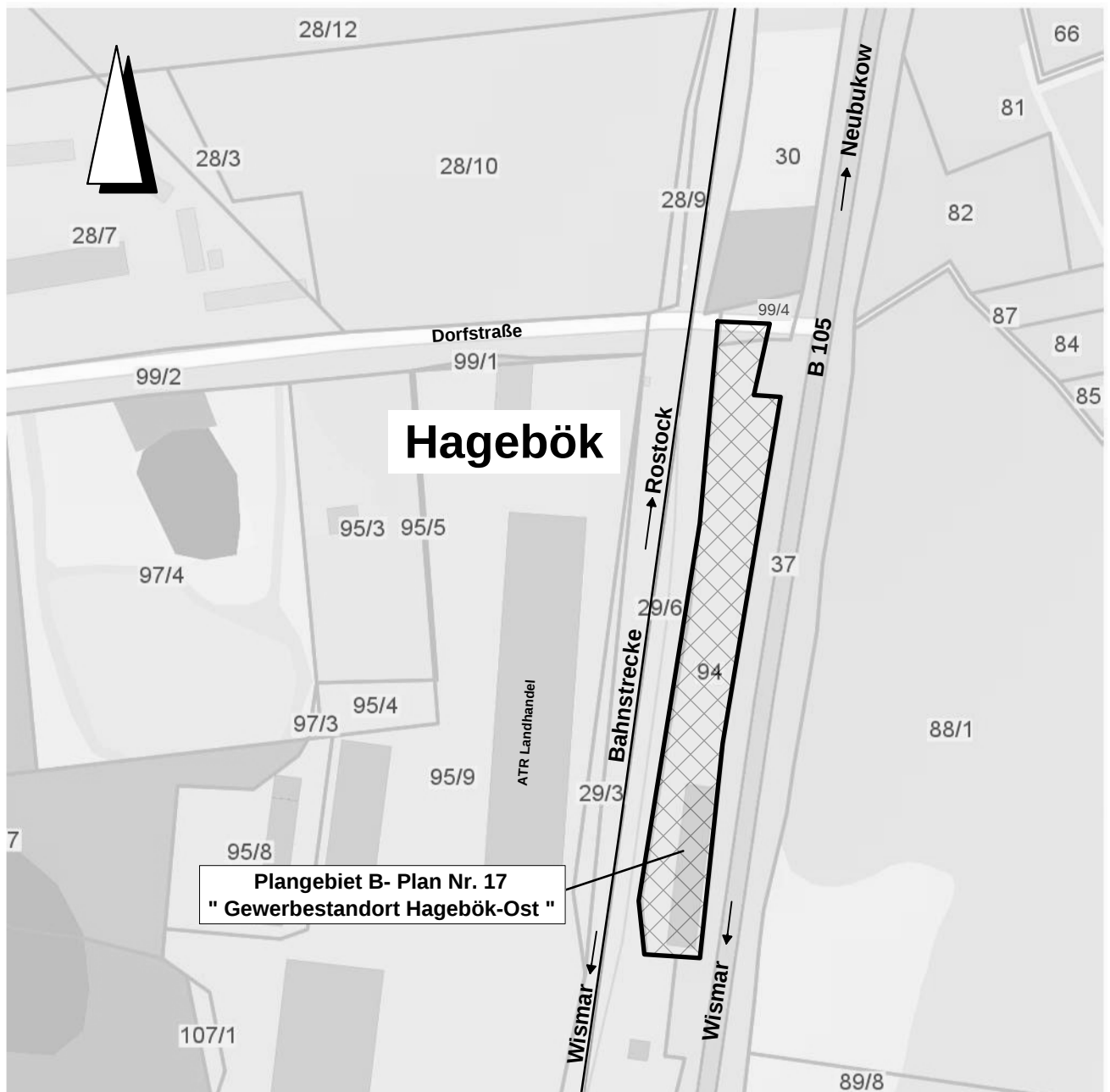
Prüfung der Stellungnahme

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom
--

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

Begründung

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



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

ANLAGE 1

Umweltbericht
Fachbeitrag Artenschutz

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, welches nicht zum Bahngelände gehört, wurde ehemals als zum Landwirtschaftshandel gehörige 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 der Nachnutzung der ehemaligen Verladestation des Bahnhofes entspricht die vorliegende Planung dem Ziel und den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen gemäß 4.1 (4) RREP WM bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren bzw. in Gemeinden ohne Zentralfunktion die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten. Da das Plangebiet bisher einen städtebaulichen Missstand darstellt, der mit der aktuellen Planung behoben wird, und das Areal aufgrund seiner geringen Größe von 3500 m² keine zusätzlichen Unternehmensansiedlungen zulässt, entspricht die Planung dem oben genannten Programmsatz. Zudem entspricht die vorliegende Planung mit der Nachnutzung der ehemaligen Verladestation dem Grundsatz einer Flächenreduzierungsstrategie gem. 4.1 (3) LEP M-V.

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg
--

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.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

Abstellplatz für Maschinen, Geräte und Container, Stellplatz für Bürocontainer, Stellplatz für Werkstattcontainer und 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.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 0,1 ist zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen, Ausbildung von Gründächern ausgeglichen wird.

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

als unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die festgesetzte absolute Höhe in m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92.

als oberer Bezugspunkt: 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.

Anbauverbotszone nach § 9(1) FStrG

Das Plangebiet wird durch die Bundesstraße B 105 begrenzt und befindet sich außerhalb einer nach §5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Aus diesem Grund ist die Errichtung baulicher Anlagen längs der Bundesstraße B 105 in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht 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.

Ein Anschluss des Plangebietes an zentrale Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Bei Bedarf erfolgt eine dezentrale Wasserversorgung durch mobile Behälterentnahme und mobile Schmutzwasserentsorgung, z.B. durch Abwassertanks.

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. Das nicht belastete Niederschlagswasser wird unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert. Aufgrund der jahrzehntelangen Praxiserfahrung ist festzustellen, dass die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadensfreie Versickerung gewährleisten.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesem Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine in Aussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

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 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.

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 schädlichen 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.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung besteht die Verpflichtung, bei Bau und Betrieb Abfälle getrennt zu erfassen und zu entsorgen. 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.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung und wird wie bisher auch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wahrgenommen. Sie kann über das vorhandene Straßennetz durchgeführt werden. Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen sollen als Abstell- und Lagerflächen genutzt werden. Sofern dennoch eine Befahrung des Plangebietes erforderlich ist, ist die Vorhaltung der hierzu erforderlichen Flächen und Wege entsprechend zu berücksichtigen. Hierbei gilt es zu beachten, dass die derzeit eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von bis zu 35 t aufweisen können, die Schleppkurven für 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge sind anzunehmen (vgl. RAST 06).

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.

Einzige schützenswerte Nutzung gegenüber dem Straßenverkehrslärm der B 105 ist die mögliche Büronutzung im Bürocontainer, die entsprechend DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV liegt. Notwendige passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Büronutzung (Anforderungen an die Außenbauteile) ergeben sich aus der DIN 4109. Bei der Aufstellung von Bürocontainern ist das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß (R_{w,ges}) in Höhe von 32dB (A) gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

9. Baumaßnahmen entlang der Bahn

Das Plangebiet liegt östlich der Eisenbahnstrecke Nr. (A – X). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecken ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes.

Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Hinweise zu beachten:

- Bahnrechts befindet sich neben dem Gleis im Randwegbereich eine Tiefenentwässerung (siehe Anhang „DBImmMapsPlan_6921_BPL_Nr.17_Tiefenentwässerung_Hageböck“). Sie liegt laut Plan teilweise im Grenzbereich und ist bei den weiteren Planungen und der Bauausführung zu beachten. Sollte die geplante Maßnahme Auswirkungen auf die Tiefenentwässerung haben so sind mit der Anlagenverantwortlichen Bezirksleiterin, Schutzvorkehrungen abzustimmen. Kontakt: Frau Ute Wulf, Mail: ute.wulf@deutschebahn.com, Mobil: 0160/97400961
- Die vorhandenen bahneigenen Kabel und Leitungen entnehmen sie bitte dem beiliegenden Lageplan (siehe Anhang „TK-Kabellageplan“). Die Kabel sind bei den weiteren Planungen und der Bauausführung zu beachten. Sollte die geplante Maßnahme Auswirkungen auf das TK-Kabel F2818 haben so sind mit der Anlagenverantwortlichen Bezirksleiterin, Schutzvorkehrungen abzustimmen. Kontakt: Frau Nadja Schneider, Mail: nadja.schneider@deutschebahn.com, Mobil: 0151/46735385
- Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn u. auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers wird hingewiesen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg
--

unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen sicher verhindert wird.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen fest, die dann bindend zu beachten sind.
- Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von den beplanten Flächen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.
- Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.
- Lagerungen von Materialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Stoffe in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Allgemeine Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes

Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt auch für die Phase der Bauausführung.

Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.

Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet wird.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“
der Gemeinde Neuburg**

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.

Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben:
DB.DBImm.baurecht-Ost@deutschebahn.com

Gebilligt durch die GV am:

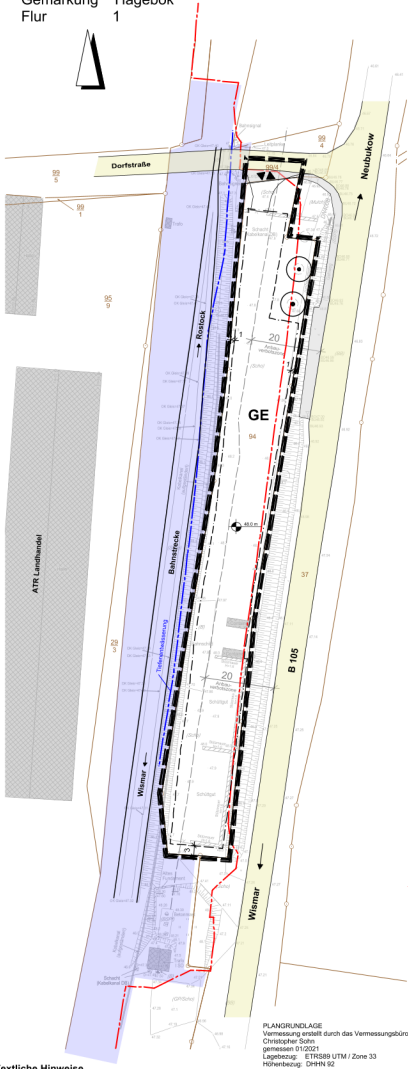
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

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



Textliche Hinweise

Altlastproblematik

Bauabfälle sind entsprechend Gewerbeabfallverordnung getrennt zu erfassen, getrennt zu halten und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie etwaiger Geruch, anormale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse oder Abklinggeräusche (Raumluft, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbetreiber als Arbeitgeber zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, Nr. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 406) verpflichtet.

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DtschG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Erklärungen. Der Beginn der Erklärungen ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich 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 DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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

Bauweise, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

§ 9 (7) BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Nr. des Flurstückes

Maßlinien mit Maßangaben

vorh. Anlage

Anbauverbotszone

Verlauf bahneigenes Kabel (Lage unsicher)

II. Nutzungs-schablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Gebäudehöhe (GH)

GE I

GRZ 0,8

o GH max. 6 m

Teil B – Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugelbiet gemäß § 13) BauNVO

GE – Gewerbegebiet – gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Abspelplatz für Maschinen, Geräte und Container, Stellplatz für Bürocontainer, Stellplatz für Werkstattcontainer, Lagerplatz für Schüttgut

1.2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § 17) 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 Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsgelände

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 um 0,1 ist zulässig, wenn sie durch geeignete Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen, Ausbildung von Gründächern ausgeglichen wird.

2.3. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungsante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Altka) 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
- Wendeanlagen,
- Stellplätze,
- Vorbeanlagen 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 dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

6. Anbauverbotszone nach § 9 (1) FStRG

Längs der Bundesstraße B 105 in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

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

Sofort 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 ausgeschlossen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier UNB, notwendig.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>

Entwurf

Stand: 04.01.2022

HB = 535 / 736 (0,39m²)

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 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, des § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Umweltbericht

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

Stadt Land Fluss Hellweg & Höpfner PartG mbB
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Stand: 09.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen.....	3
1.1.	Anlass und Aufgabe	3
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Plankonzept.....	4
2.	Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1.	Einleitung.....	5
2.2.	Raumordnung und Landschaftsplanung	6
2.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	6
2.4.	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	8
3.	Standortmerkmale und Schutzgüter	9
3.1.	Historie der Vorhabenfläche (2002 – 2020)	9
3.2.	Mensch und Nutzungen	11
3.3.	Oberflächen- und Grundwasser.....	12
3.4.	Boden.....	12
3.5.	Klima und Luft	13
3.6.	Landschaftsbild	13
3.7.	Lebensräume und Flora	15
3.7.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>15</i>
3.7.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	<i>16</i>
3.7.3.	<i>Fauna.....</i>	<i>16</i>
3.8.	Kulturgüter	16
3.9.	Sonstige Sachgüter.....	16
4.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	17
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	17
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	17
4.2.1.	<i>Erschließung.....</i>	<i>17</i>
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>17</i>
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>17</i>
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>17</i>
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	18
5.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	18

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck geschaffen. 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.

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.

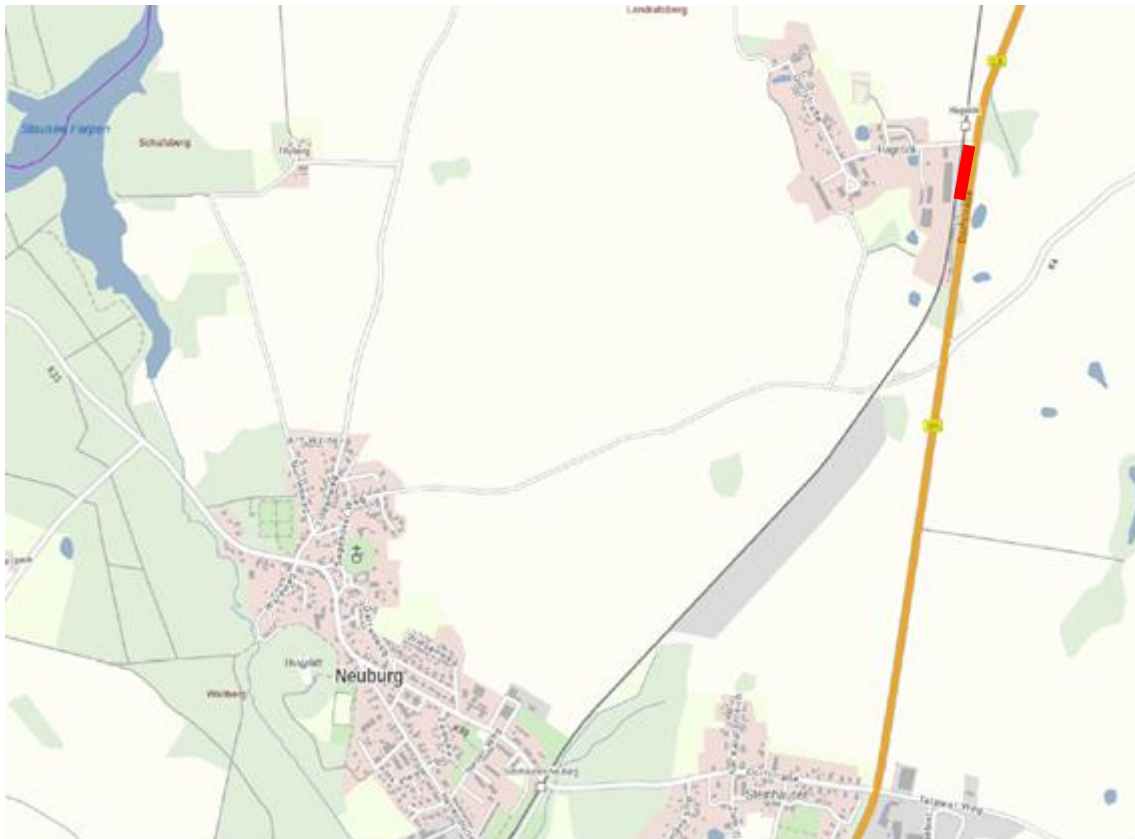


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes (rot) im Ortsteil Hageböck an der Bahnlinie Wismar – Rostock. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal.MV 2021.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

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.

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

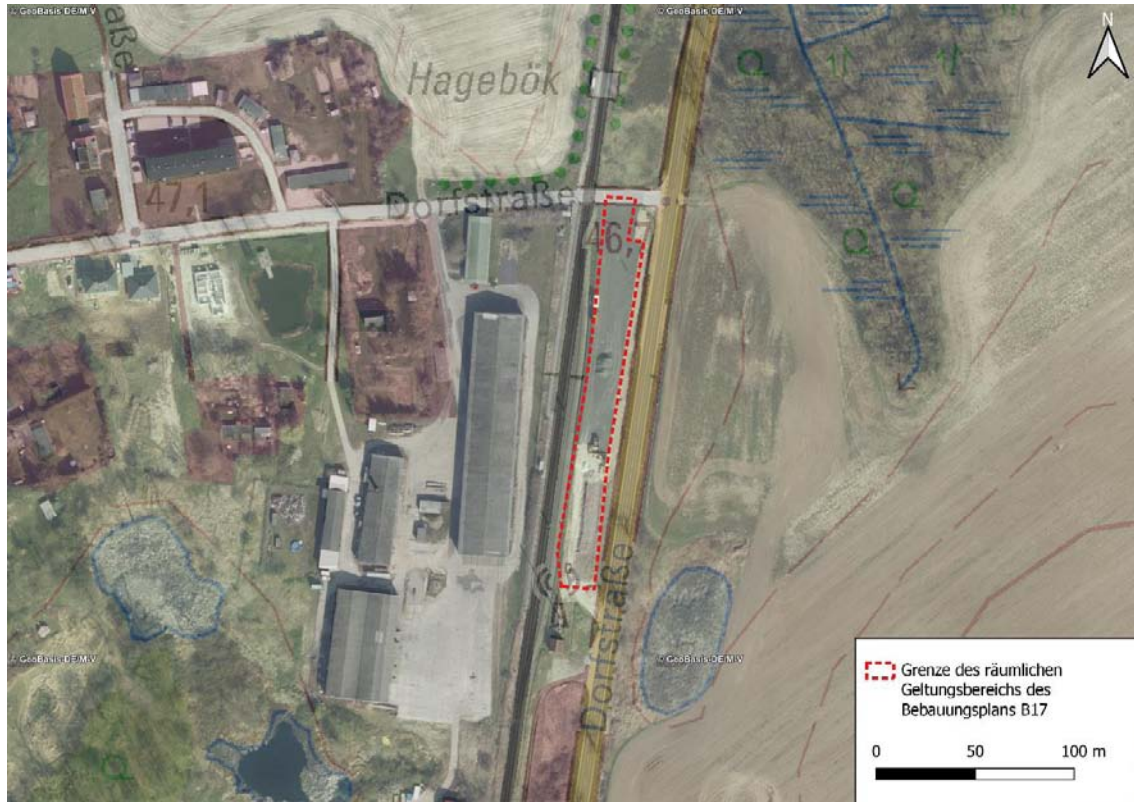


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

1.3. Plankonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg 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.

Mit der Nachnutzung der ehemaligen Verladestation des Bahnhofes entspricht die vorliegende Planung dem Ziel und den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen gemäß 4.1 (4) RREP WM bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren bzw. in Gemeinden ohne Zentralfunktion die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten. Da das Plangebiet bisher einen städtebaulichen Missstand darstellt, der mit der aktuellen Planung behoben wird, und das Areal aufgrund seiner geringen Größe von 3500 m² keine zusätzlichen Unternehmensansiedlungen zulässt, entspricht die Planung dem oben genannten Programmsatz. Zudem entspricht die vorliegende Planung mit der Nachnutzung der ehemaligen Verladestation dem Grundsatz einer Flächenreduzierungsstrategie gem. 4.1 (3) LEP M-V.

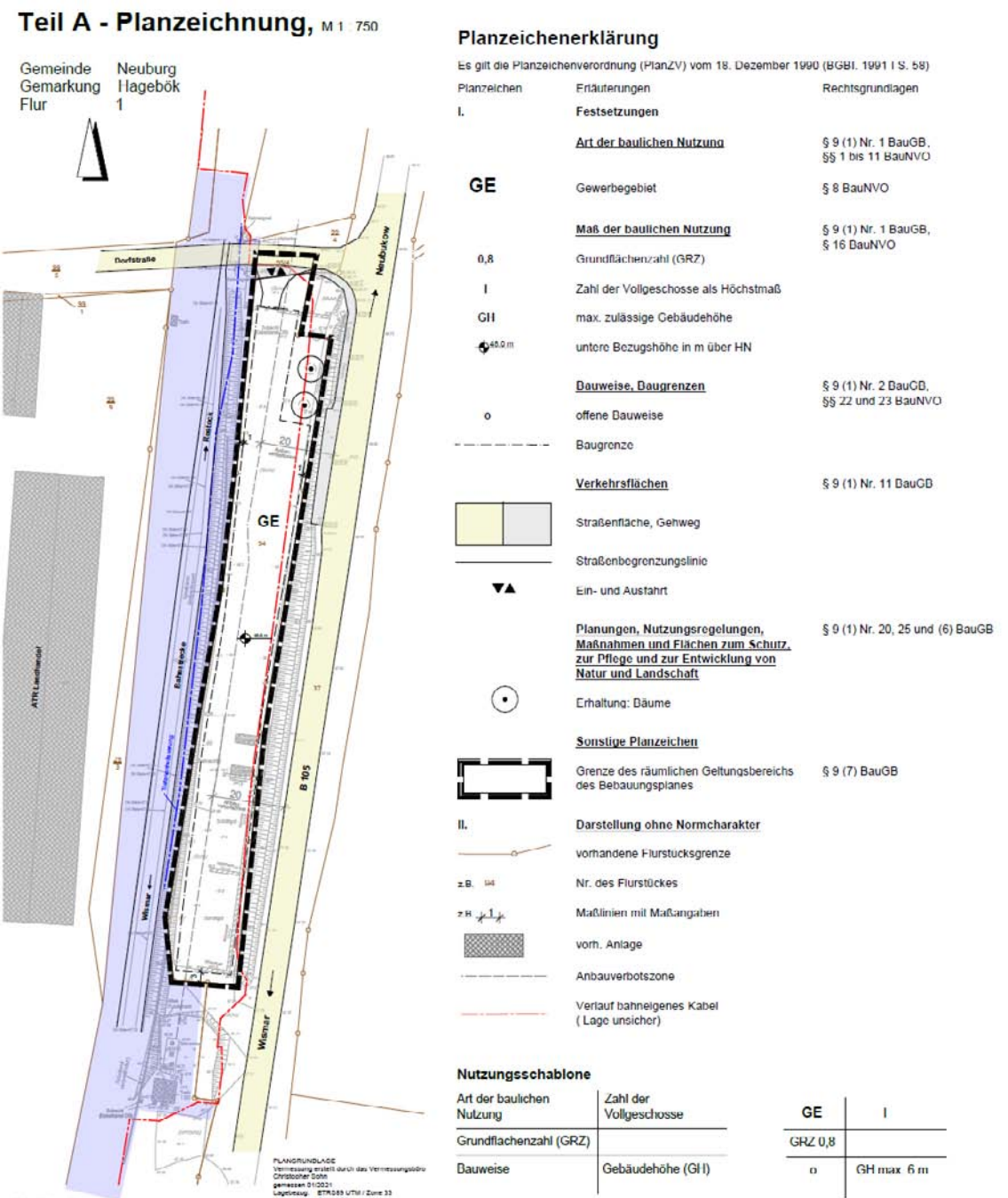


Abbildung 3: Vorentwurf Planzeichnung B-Plan Nr. 17. Quelle: BAB Wismar 2021.

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße im Norden. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die B 105, im Westen durch die vorhandene Bahntrasse.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,8.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Nordwestmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

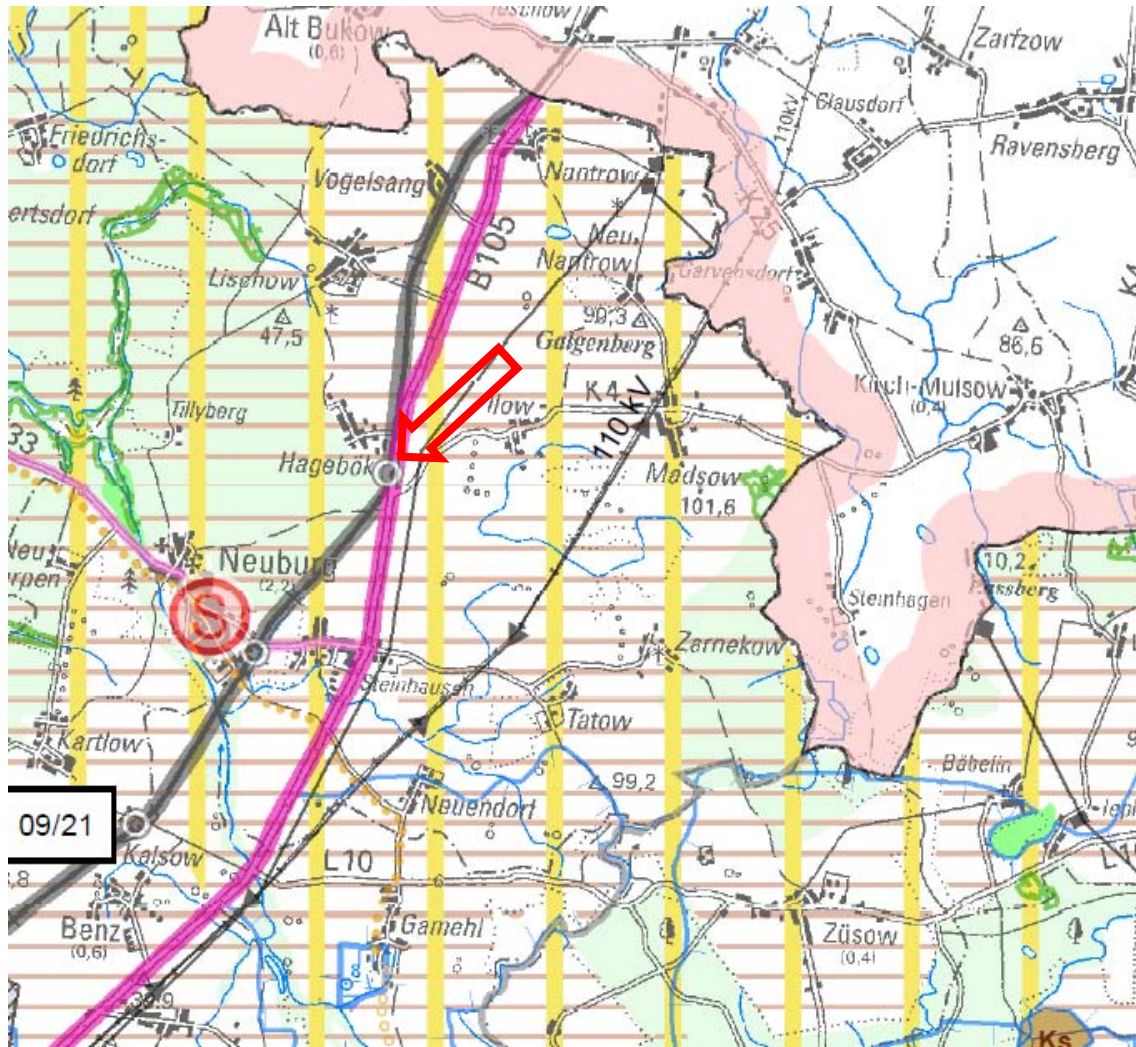


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2021 (Entwurf) Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2021, Entwurf) zwischen Überregionalen Straßen- und Schienennetz und regionalen Freiraumstrukturen für Landwirtschaft und Tourismus.

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

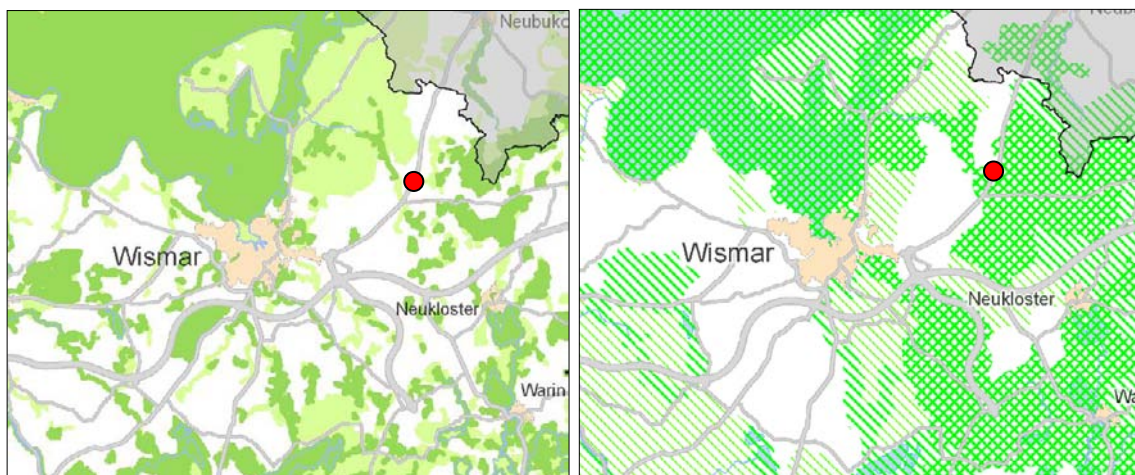


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß Abb. 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht innerhalb von Bereichen mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wird mit Stufe 4 (sehr hoher Schutzwürdigkeit) bewertet.

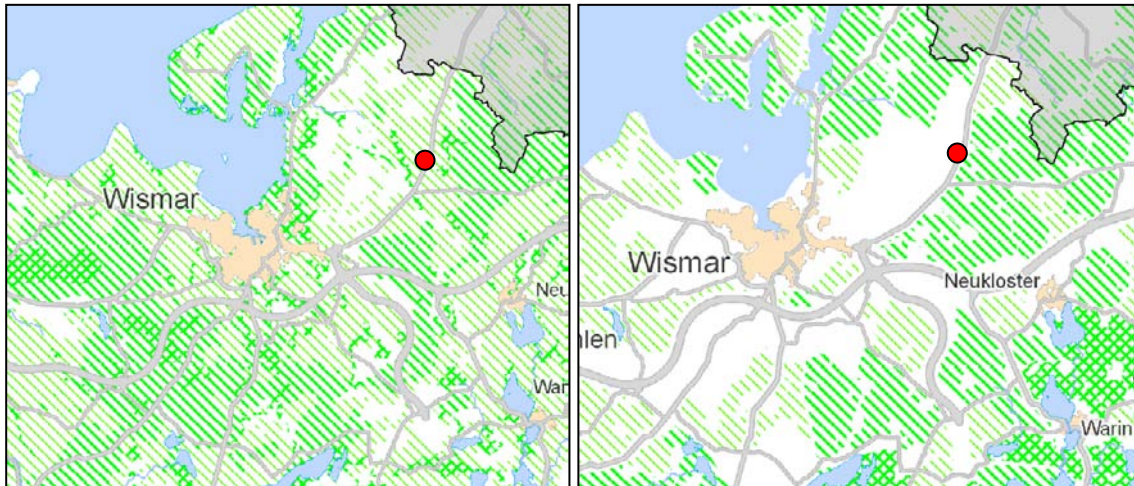


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

Gemäß Abbildung 6 Abb. 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Freiraum der Stufe 1 mit geringer Schutzwürdigkeit. Die Lage des Plangebietes unmittelbar im Bereich zwischen der Bundesstraße B 105 und Bahntrasse Rostock - Wismar führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

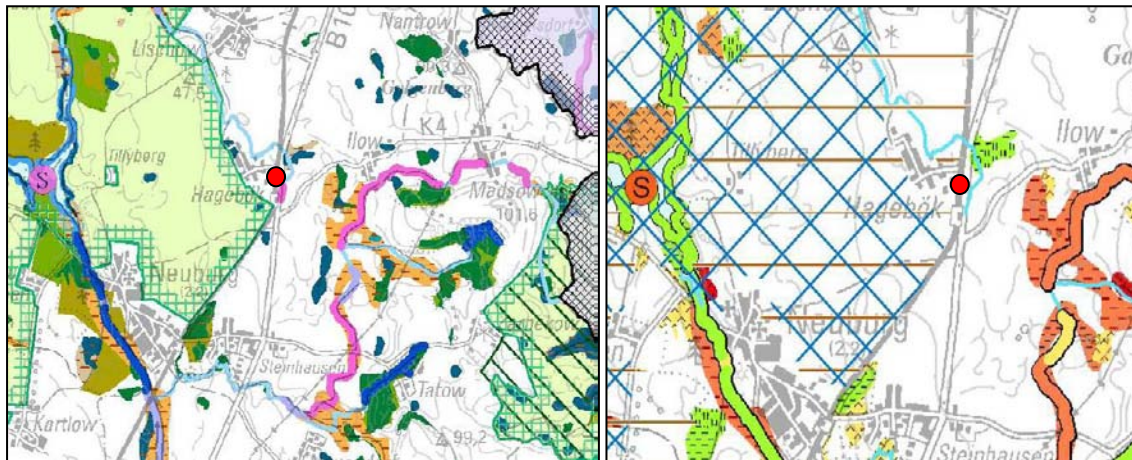


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abb. 7 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext der umgebenden Schutzgebietskulisse. Diese wird vorliegend alleine vom Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ geprägt. Die minimale Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt ca. 270 m.

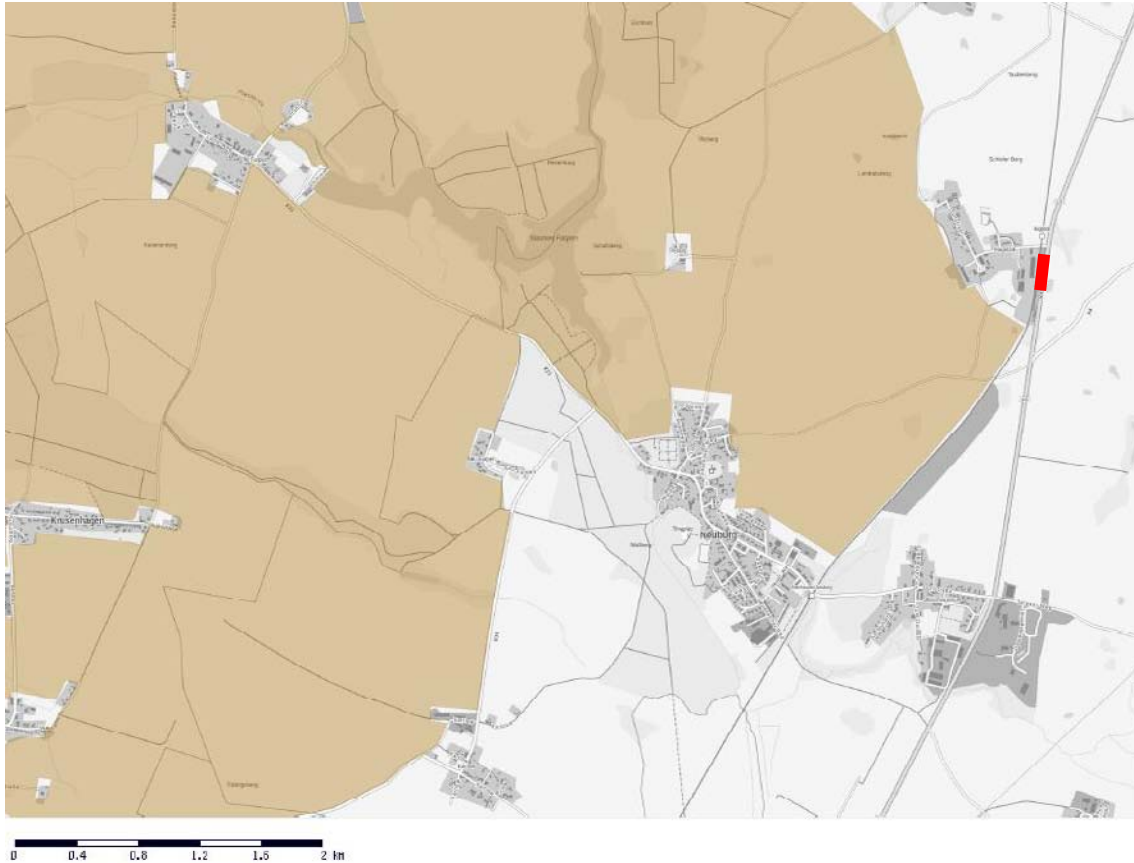


Abbildung 8: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Eine Unverträglichkeit der Planinhalte mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets ergibt sich infolge der störungsreichen Lage des Plangebiets zwischen Bahnlinie und Bundesstraße nicht. Des Weiteren entspricht die stark anthropogen überformte Habitatstruktur nicht den Ansprüchen der Zielarten des Vogelschutzgebietes. Eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile (Zielarten und deren Lebensraumelemente) ist daher sicher ausgeschlossen.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Historie der Vorhabenfläche (2002 – 2020)



Abbildung 9: Luftbild 2002, Vorhandener Gebäudekomplex im Süden, nördlich davon Gehölzaufwuchs.



Abbildung 10: Luftbild 2008, Abgerissener Gebäudekomplex, Gehölze weitestgehend gerodet.

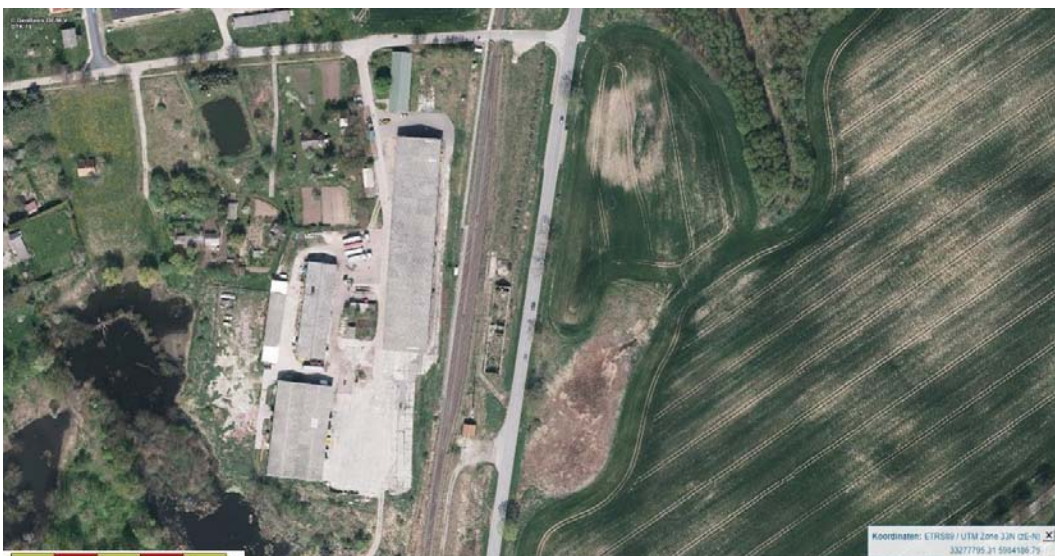


Abbildung 11: Luftbild 2012, Ruderalflur.



Abbildung 12: Luftbild 2014, Ruderalflur, unbelaubter Zustand.



Abbildung 13: Luftbild 2016, sukzessionsbedingter Aufwuchs.



Abbildung 14: Luftbild 2019, Flächennutzung als „Lager“, nahezu vegetationsfrei.



Abbildung 15: Luftbild 2020, Geschotterter Bodenbelag, Grundmauern des Gebäudes wurden abgetragen.

Die in den zuvor abgebildeten Luftbildern dokumentierte, jüngere Geschichte der betreffenden Fläche ist gekennzeichnet von einem Wechsel aus gewerbeflächentypischer Nachnutzung, Sukzession, Beräumung, Gestaltung und Reaktivierung.

Es überwiegt – auch infolge der infrastrukturell günstigen Lage – eine stark anthropogene Beeinflussung durch Lagernutzung und die unmittelbare räumliche Nähe zur Bahntrasse und Bundesstraße. Der aktuelle Zustand ist naturfern.

3.2. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Das Umfeld des Plangebietes ist stark beeinflusst von der umgebenden Nutzung als Gewerbegebiet. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich unmittelbar die Ortslage Hageböök, diese ist jedoch durch die Dorfstraße und die Bahntrasse Rostock - Wismar vom Plangebiet getrennt. Östlich und nördlich befinden sich die Ortschaften Ilow und Lischow in einer Entfernung von mindestens 1000 m. Im Süden sind die beiden Orte Neuburg und Steinhausen in mindestens 1700 m Entfernung. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Planfläche befindet sich bereits ein stark ausgebautes Gewerbegebiet. Das vorhandene Wohngebiet und auch das Plangebiet haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Die überplanten Flächen unterliegen derzeit trotz Ausweisung als Gewerbegebiet im rechtskräftigen B-Plan (noch) keiner Nutzung. Die Land- und Forstwirtschaft spielen ebenfalls keine Rolle im Plangebiet.

3.3. Oberflächen- und Grundwasser

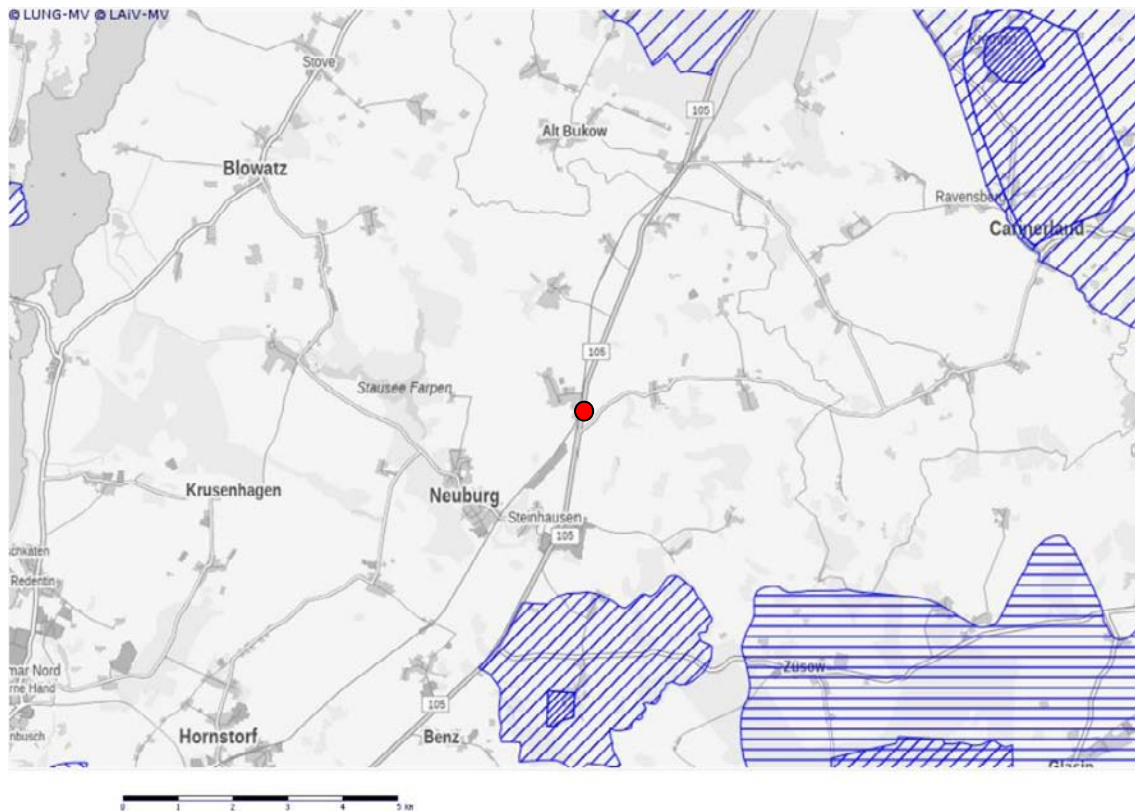


Abbildung 16: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb von Wasserschutzgebieten, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich 3000 m südlich des Vorhabens.

3.4. Boden

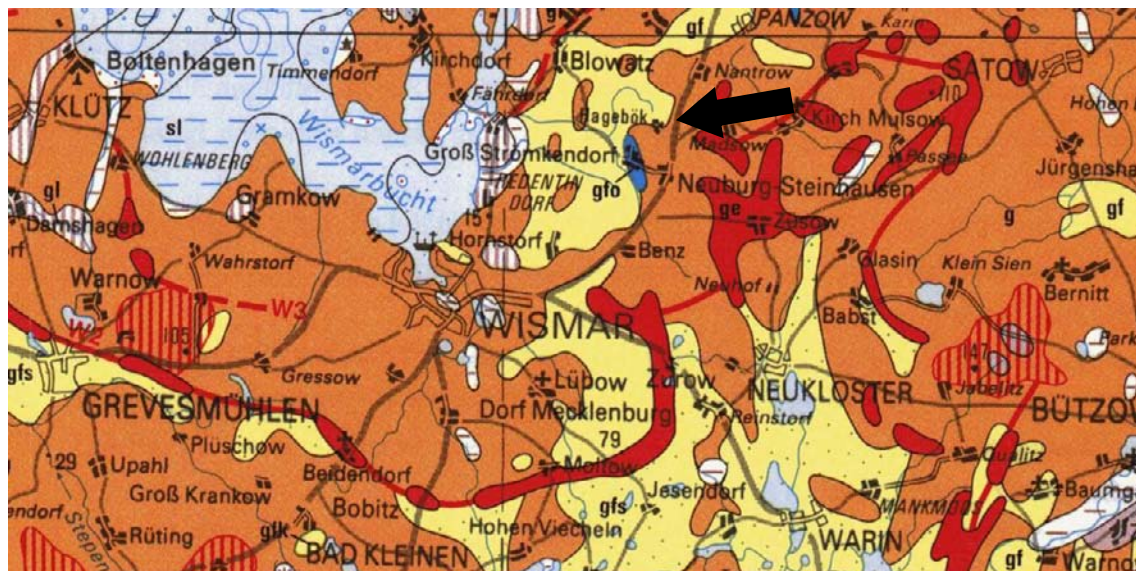


Abbildung 17: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen, fluvial entstandenen Grundmoräne lokalisiert. Die hier vorherrschende Bodengesellschaft Nr. 22 ist als „Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)- Gley;“ auf Grundmoränen, mit mäßigem

bis starkem Stauwasser- oder Grundwassereinfluss, flachwelligem bis kuppigem Standort definiert.

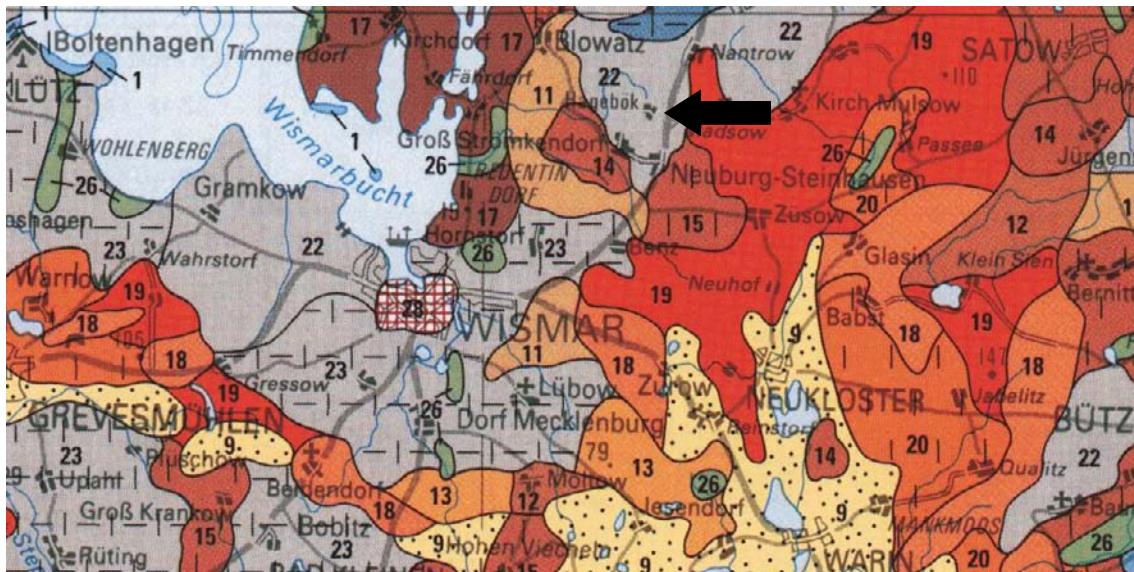


Abbildung 18: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Der Geltungsbereich jedoch beansprucht eine vormals als bahnhofsnahe Verladestation gestaltete Freifläche eines Gewerbegebietes, dessen Untergrund sichtbar stark anthropogen beeinflusst ist (Aufschüttungen, Abtragungen), so dass infolge der Überbauung keinesfalls natürliche, seltene oder/und besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

3.5. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

3.6. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in das Landschaftsbild ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Durch die Lage des Plangebietes zwischen Bahntrasse und Bundesstraße B 105 werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut, sondern ein bereits stark vorbelasteter Bereich.

Die Vorhabenfläche stellt sich als vollständig geschotterte Lagerfläche dar. Im Süden der Planfläche befinden sich zum Zeitpunkt der Begehung (26.02.2021) mehrere Aufschüttungen sowie Container. Die Fläche ist bis auf drei Jungbäume komplett vegetationsfrei.



Abbildung 19: links: geschotterte Fläche; rechts: Flächengrenze mit Böschungsbewuchs und angrenzendem Gleisbett. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021



Abbildung 20: links: drei Bestandsgehölze und Fahrbahnböschung mit Begleitgrün der angrenzenden B 105; rechts: Betonelemente zur Begrenzung der Fläche. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021



Abbildung 21: links: Birke auf geschotterter Fläche; rechts: geschotterte Fläche mit Böschungsbewuchs. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.06.2017

Im südlichen Bereich der Planfläche bilden teilweise Betonplatten aus vorherigen Nutzungen den Untergrund (siehe nachfolgende Abbildung).



Abbildung 22: links: vollversiegelte Betonfläche mit Lagercontainern, Schütthaufen und angrenzendem Gleisbett; rechts: Schütthaufen mit Lagercontainer und angrenzender B 105. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021

3.7. Lebensräume und Flora

3.7.1. Geschützte Biotope

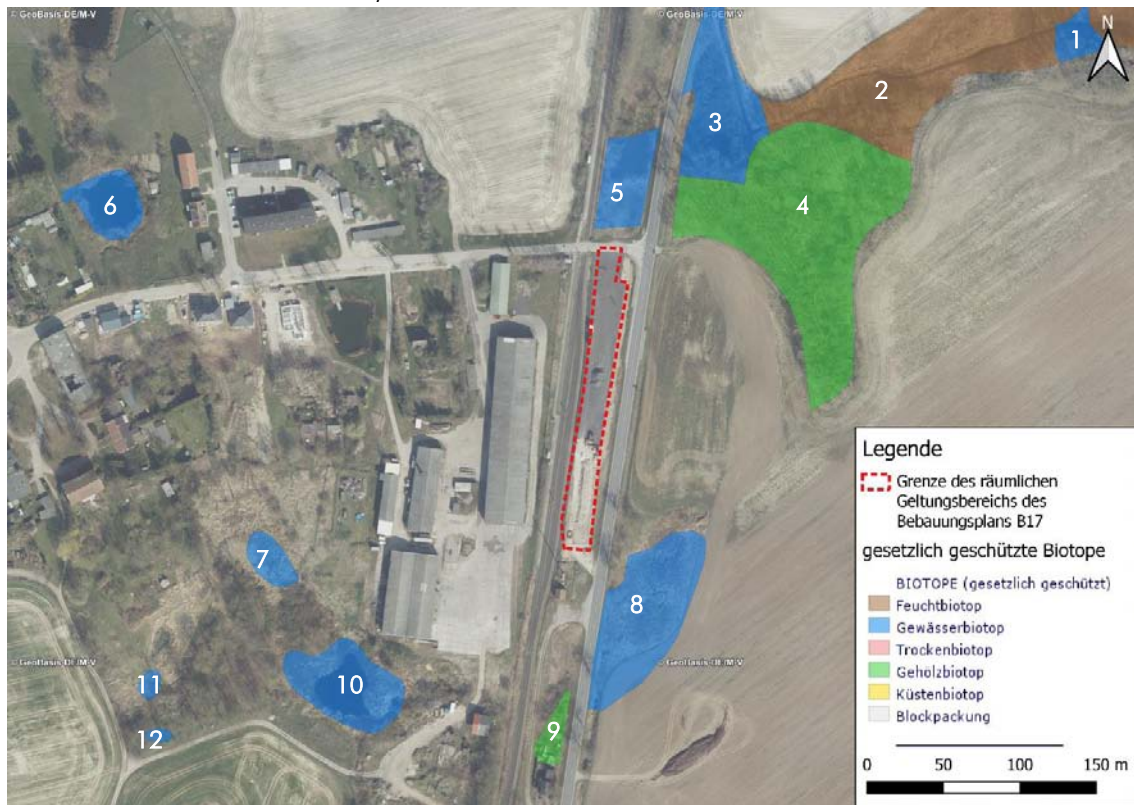


Abbildung 23: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20110 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0731	7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20077 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0762
2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20104 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede Fläche in ha: 1.3269	8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20085 Biotopname: temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.5037
3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20097 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.4392	9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20497 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in ha: 0.0579
4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20094 Biotopname: Feldgehölz; Weide; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in ha: 1.3077	10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20494 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.3087
5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20092 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.1891	11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20490 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0209
6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20083 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.1569	12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20487 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0125

Von den Planinhalten, die von der bisherigen und aktuellen Nutzung der Fläche nicht maßgeblich abweichen, gehen aufgrund der Vorbelastung durch Bahnstrecke und Bundesstraße keine zusätzlichen direkten und mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Biotope aus.

3.7.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Vorhabenfläche stellt sich als vollständig geschotterte Lagerfläche dar. Im Süden der Planfläche befinden sich zum Zeitpunkt der Begehung (26.02.2021) mehrere Aufschüttungen sowie Container. Die Fläche ist bis auf drei Jungbäume komplett vegetationsfrei.

3.7.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

3.8. Kulturgüter

Das Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmalen im Geltungsbereich kann aufgrund der Lage und Historie des Plangebietes ausgeschlossen werden. Bau- und Bodendenkmale sind auch in optischer Hinsicht infolge der aktuell vorhandenen Nutzung der Fläche sowie der von Bahn- und Straßenverkehr ausgehenden Vorbelastung nicht betroffen.

3.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine Fläche mit langjährig stark gestörtem, nicht natürlich gewachsenem Boden, der stark verdichtet und oberflächlich mit Schotter bedeckt ist. Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen dem aktuellen Ausgangszustand entsprechend 0,8.

Eine Realisierung des Vorhabens führt insofern zu keiner maßgeblichen Veränderung des derzeitigen Zustands. Im Umkehrschluss würde der Zustand der Fläche auch ohne Umsetzung der Planinhalte lage- und vorbelastungsbedingt nicht störungsärmer oder naturnäher werden.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. *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.

4.2.2. *Baubedingte Wirkungen*

Baubedingte Wirkungen werden durch die Präsenz von Baufahrzeugen und Menschen hervorgerufen. Diese aber entsprechen hinsichtlich Intensität und Dauer der umgebenden Einflüsse durch das benachbarte Gewerbegebiet, die Bundesstraße und die Bahnstrecke.

4.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Gewerbenutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, schon jetzt wird die nahe Umgebung vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen vor allem per Auto und Bahn genutzt. Die Fläche selbst dient derzeit als Lagerfläche und wird mit Baufahrzeugen befahren. Die Festsetzungen werden somit keine neuen oder intensiveren anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hervorrufen.

4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Östlich angrenzend befinden sich bereits großräumige Gewerbeflächen.

- Die vorhandenen Zuwegungen über die Dorfstraße sowie die B 105 bleiben bestehen
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG folgendermaßen definiert:

*„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind **Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen** oder **Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels**, die die **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts** oder das **Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können**.“*

Ausgehend von der stets stark vom Menschen beeinflussten Nutzungshistorie der betreffenden Fläche ergeben die Festsetzungen des B-Plans keine über den Status Quo hinaus gehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche. Die Freifläche ist mithilfe der Biotopkartieranleitung MV derzeit als OVP „Parkplatz, versiegelte Freifläche“ definierbar. Nach Realisierung der Planinhalte ändert sich nichts an dieser Definition.

Eine Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels ist aufgrund der Vorprägung des Areals und der fehlenden Notwendigkeit der Entwässerung bau-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen.

Die festsetzungsbedingt mögliche Nutzung und Gestaltung der Fläche orientiert sich im Wesentlichen am Bestand und ist insofern nicht geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich zu beeinträchtigen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf der betreffenden, stets naturfernen und anthropogen stark gestörten Fläche ist infolge der langjährigen Vornutzung und Vegetationslosigkeit der Fläche selbst, aber auch durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsstrassen (Bahn und Bundesstraße) stark eingeschränkt. Die Umsetzung der Planinhalte wird dieses äußerst geringe Potenzial weder vergrößern noch mindern.

Da die festsetzungsbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht als erheblich im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG zu bewerten sind, sind die Voraussetzungen für eine Eingriffsdefinition nicht erfüllt. Aufgrund dessen bedarf die Umsetzung der Planinhalte vorliegend auch keiner Eingriffskompensation.

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck geschaffen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Hageböck, westlich der Bundesstraße B 105 in Richtung Neubukow.

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. Damit unterscheidet sich der geplante Zustand nicht wesentlich vom naturfernen und störungsreichen, vom umgebenden Bahn- und Straßenverkehr geprägten Ausgangszustand der Fläche.

Die geplante Realisierung der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 generiert unter Beachtung der Eingriffsdefinition im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG keinen kompensationspflichtigen Eingriff.

Infolge der stark anthropogen beeinflussten Vorprägung und Lage des Plangebietes sind darüber hinaus erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter durch Planrealisierung ebenfalls ausgeschlossen. Die bauleitplanerische Klarstellung und Beanspruchung dieser Fläche führt zur Schonung naturnaher, störungsarmer Freiflächen.

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

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

Stadt Land Fluss Hellweg & Höpfner PartG mbB
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Stand: 09.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	- 2 -
2.	Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG).....	- 2 -
3.	Funktionsprinzip des Besonderen Artenschutzes.....	- 4 -
4.	Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung	- 5 -
5.	Merkmale der geplanten Geländenutzung	- 6 -
6.	Bewertung	- 8 -
6.1.	Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz.....	- 9 -
6.1.1.	<i>Geschützte Biotope</i>	- 9 -
6.1.2.	<i>Biotop und Lebensräume</i>	- 10 -
6.2.	Bewertung nach Artengruppen.....	- 11 -
7.	Zusammenfassung.....	- 17 -

1. Anlass

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck geschaffen. 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.

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.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (...)*“

Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt Folgendes:

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Kann ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht ausgeschlossen werden, besteht die Möglichkeit der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG: Demnach können die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden von den Verböten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, u.a. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf allerdings nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art – bezüglich derer die Ausnahme zugelassen werden soll - nicht verschlechtert.

Im Rahmen der *Bewertung von zulässigen Eingriffen im Sinne von § 17 Abs. 1 und Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG* (letzteres hier vorliegend: Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt) und ihren Auswirkungen auf den Besonderen Artenschutz sind, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, somit alle europäischen Vogelarten sowie auf Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

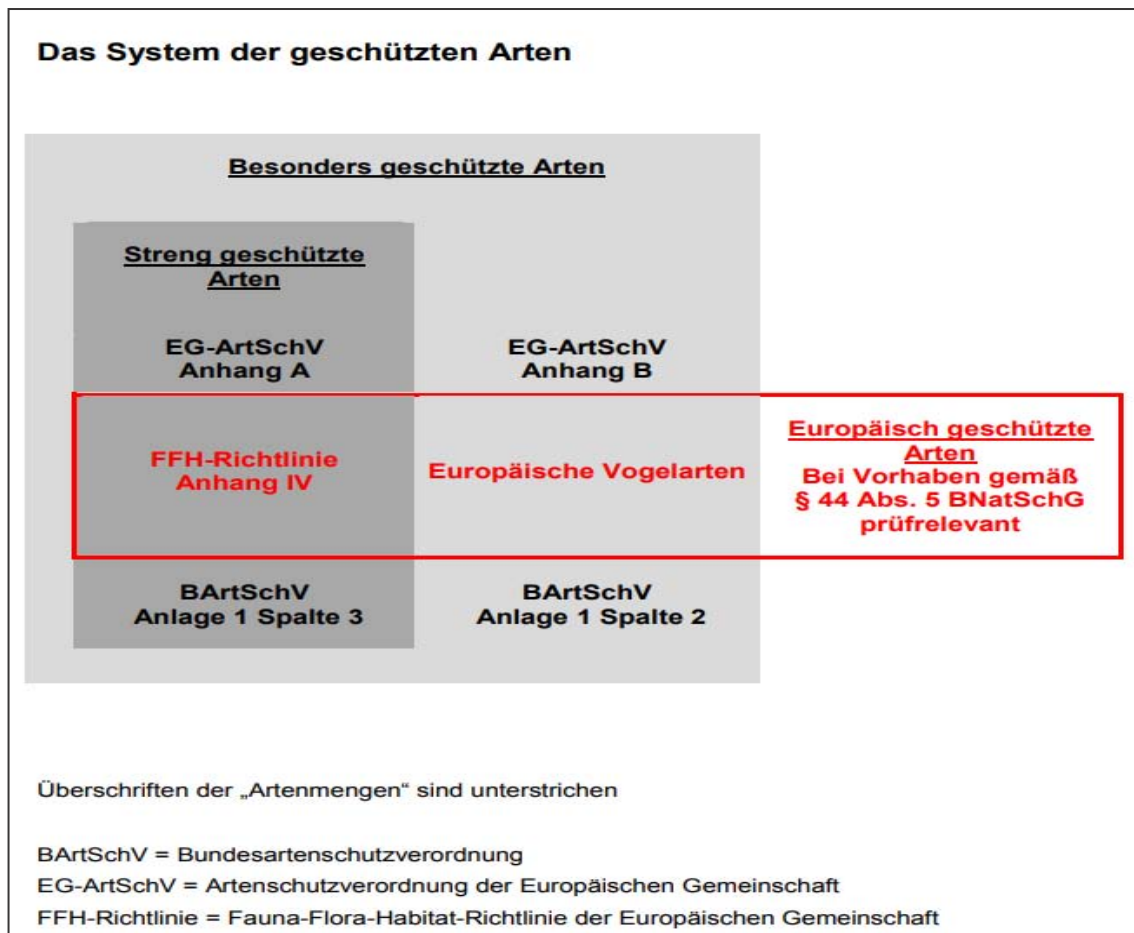


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf, abgerufen am 04.05.2018.

3. Funktionsprinzip des Besonderen Artenschutzes

Die §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG befassen sich unter entsprechender vorhabenbezogener Einschränkung durch § 44 Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf europäische Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (vgl. Abb. 1) mit den Verboten:

1. Nachstellen, fangen, verletzen und Töten wild lebender Tiere sowie Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Tötungsverbot),
2. Erhebliche Störung wild lebender Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Störungsverbot),
3. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere (Zerstörungsverbot).

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bezieht sich auf die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen (Zugriffsverbote).

Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot ist wesentlich, dass insbesondere das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 28.04.2016 (Az. 9 A 9.15, Rn. 141) auf folgende, für die artenschutzrechtliche Prognose wesentliche, Voraussetzungen hingewiesen hat:

Die im Rahmen des besonderen Artenschutzes zu betrachtenden Arten leben nicht in unberührter Natur, sondern in vom Menschen gestalteten Naturräumen mit jeglichen damit verbundenen anthropogenen Elementen und Gefahren, die insofern auch Teil des sog. *Allgemeinen Lebensrisikos* der jeweils zu betrachtenden Arten sind. Das Allgemeine Lebensrisiko der im Umfeld des Vorhabens wild lebenden Arten wird insbesondere geprägt durch die Gefahren des Straßenverkehrs und der Prädation durch Haustiere. Unter anderem diese anth-

ropogenen Gefahren gehören zum sog. Grundrisiko der im Umfeld wild lebenden Arten. Das vorhabenbezogene Grundrisiko einer Art ist insofern *kein Nullrisiko*.

Desweiteren hat u.a. das o.g. höchstrichterliche Urteil klargestellt, dass nur dann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos gegeben ist, wenn das Vorhaben das *Hinzutreten besonderer Umstände* hervorruft.

Das Vorhaben umfasst vorliegend die Nutzung einer ehemaligen Verladestation als Abstellplatz für Container und Baumaschinen und Lagerfläche für die Zwischenlagerung von Kies, Sand und anderen Baustoffen. Grundsätzlich ändert das Vorhaben somit nicht die vorhandene Habitatstruktur. Bei der *vorhabenbezogenen* artenschutzrechtlichen Beurteilung ist dies stets zu berücksichtigen.

Dies gilt im übertragenen Sinne auch für das Störungsverbot. Die Störempfindlichkeit siedlungstypischer Arten in Bezug auf anthropogene Einflüsse ist erheblich geringer als diejenige der in ausschließlich naturnahen, siedlungsfernen und störungsarmen Habitaten lebenden Tiere. Unter diesem Aspekt stets zu beachten ist, dass eine Störung im artenschutzrechtlichen Sinne nur dann erheblich und relevant ist, „*wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*“ Bei siedlungstypischen Arten ist die Schwelle zu einer vorhabenbedingten Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population erheblich höher als bei ausschließlich siedlungsfernen lebenden Arten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot ist stets zu unterscheiden zwischen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die saisonal (also pro Brut- und/oder Rastperiode) wechseln und solchen, die eine gewisse Stetigkeit aufweisen. Eine vom (eingeschränkt mobilen und stenöken) Eremiten besetzte, vermutete alte Steileiche weist beispielsweise eine weitaus höhere Stetigkeit und artenschutzrechtliche Relevanz auf, als das in der Regel jährlich neu innerhalb oft saisonal wechselnder Reviere angelegte Nest eines (sehr mobilen und habitatflexiblen) Gehölzbrüters.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich sind, ist zwingend das bundesrechtliche Grundprinzip der *Verhältnismäßigkeit* anzuwenden. Dies bedeutet, dass die ggf. erforderliche Vermeidung des vorhabenbezogenen Eintritts auch artenschutzrechtlicher Verbote stets mit den *mildesten wirksamen Mitteln* erfolgen muss.

4. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

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: Lagerplatz für Maschinen, Geräte und Container

Bereich 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Bereich 3: Lagerplatz für Schüttgut.

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

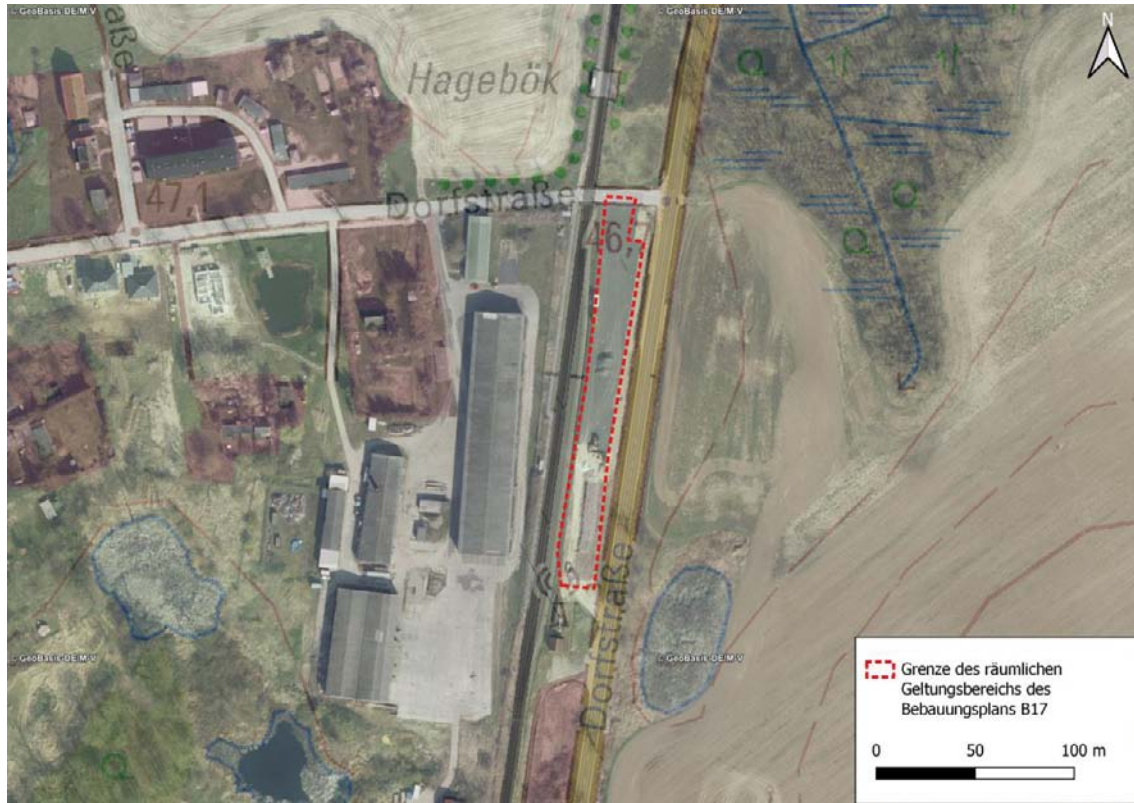


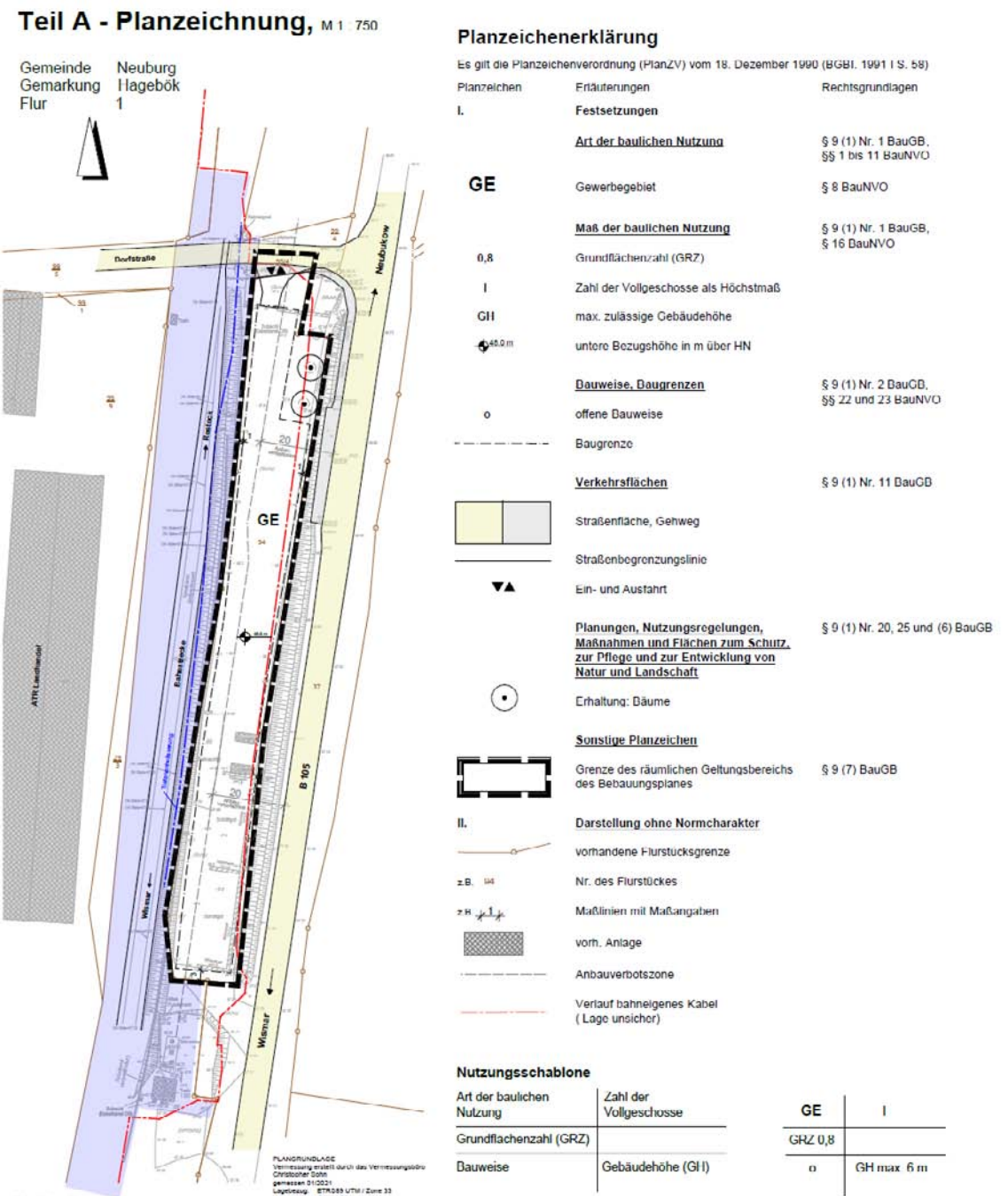
Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

5. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg 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 HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße im Norden. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die B 105, im Westen durch die vorhandene Bahntrasse.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,8.



6. Bewertung

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext der umgebenden Schutzgebietskulisse. Diese wird vorliegend alleine vom Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ geprägt. Die minimale Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt ca. 270 m.

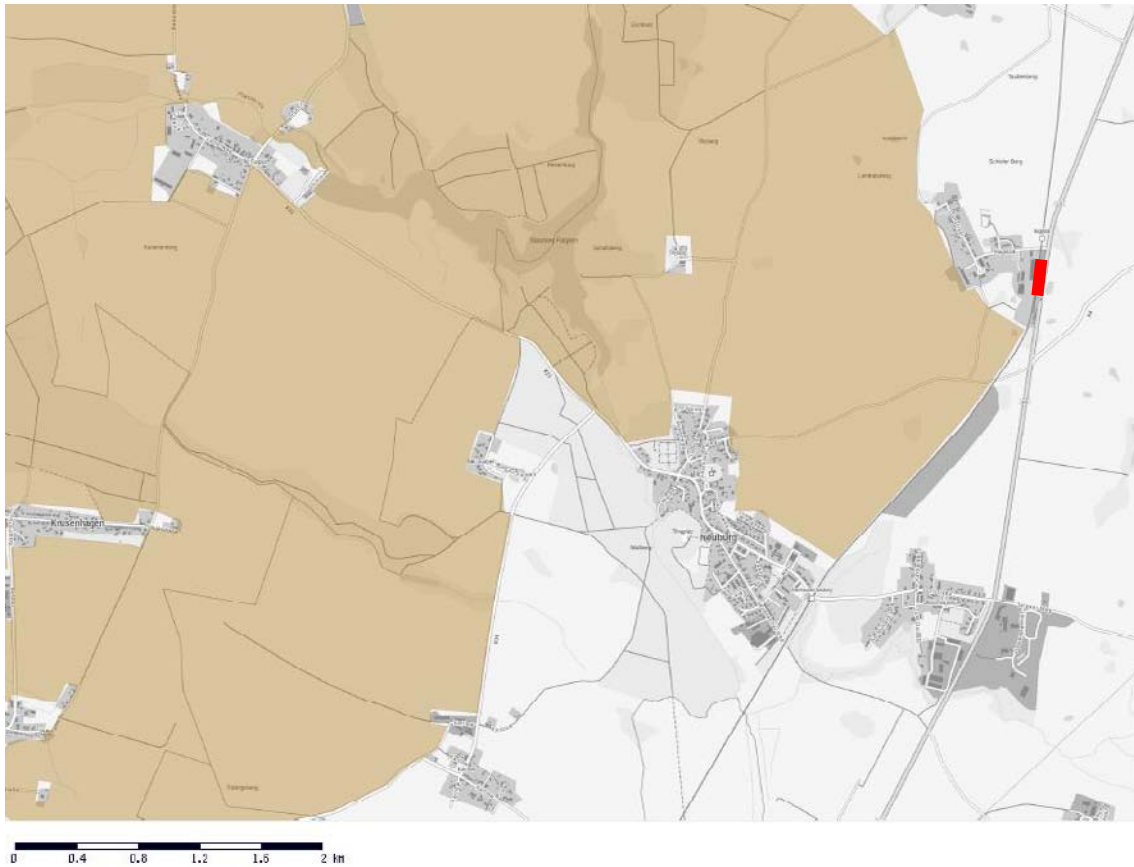


Abbildung 4: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Eine Unverträglichkeit der Planinhalte mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets ergibt sich infolge der störungsreichen Lage des Plangebiets zwischen Bahnlinie und Bundesstraße nicht. Des Weiteren entspricht die stark anthropogen überformte Habitatstruktur nicht den Ansprüchen der Zielarten des Vogelschutzgebietes. Eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile (Zielarten und deren Lebensraumelemente) ist daher sicher ausgeschlossen.

Insofern lassen sich aus der räumlichen Anordnung von Plangebiet und Vogelschutzgebiet keine ggf. auch artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte ableiten.

6.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

6.1.1. Geschützte Biotope

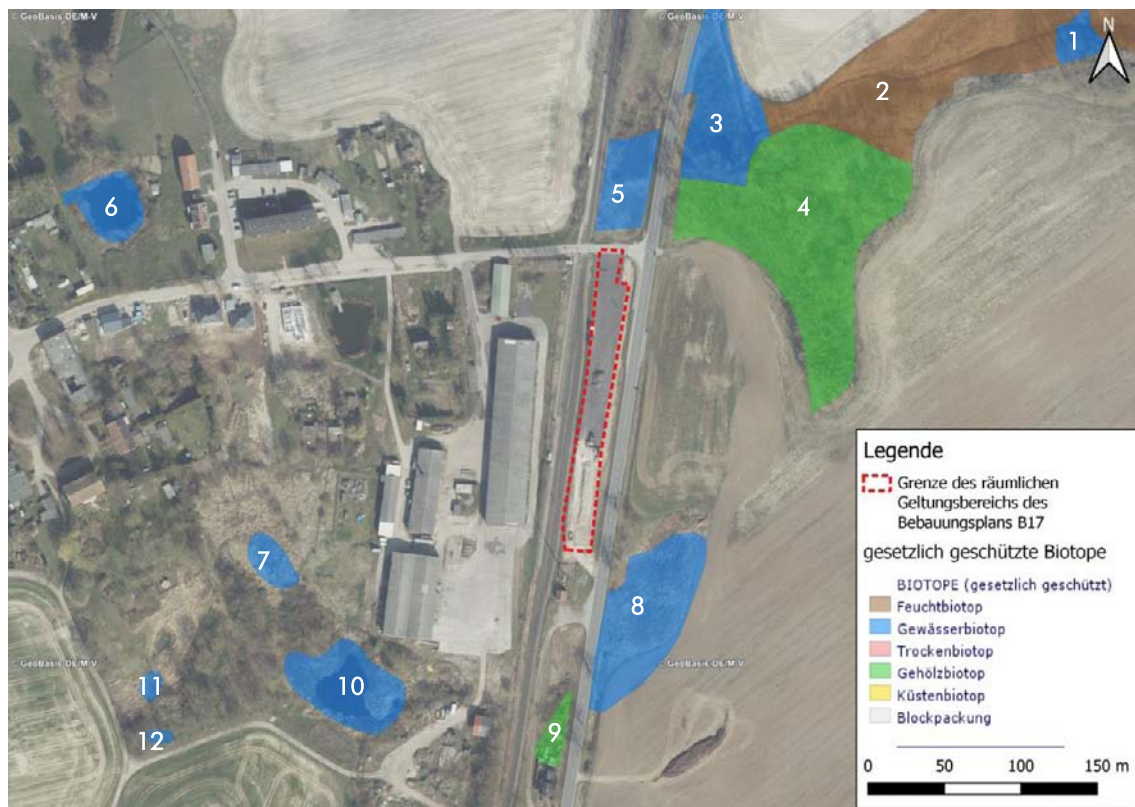


Abbildung 5: Luftbild des Umfeldes der Planung mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet = Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster MV nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20110 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0731	7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20077 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0762
2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20104 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede Fläche in ha: 1.3269	8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20085 Biotopname: temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.5037
3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20097 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.4392	9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20497 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in ha: 0.0579
4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20094 Biotopname: Feldgehölz; Weide; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in ha: 1.3077	10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20494 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.3087
5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20092 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.1891	11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20490 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0209
6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20083 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.1569	12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20487 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0125

Von den Planinhalten, die von der bisherigen und aktuellen Nutzung der Fläche nicht maßgeblich abweichen, gehen aufgrund der Vorbelastung durch Bahnstrecke und Bundesstraße keine zusätzlichen direkten und mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Biotope aus.

Insofern lassen sich aus der räumlichen Anordnung von Plangebiet und umgebender Biotopkulisse keine ggf. auch artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte ableiten.

6.1.2. *Biotope und Lebensräume*

Die Vorhabenfläche stellt sich aktuell bereits als Lagerfläche dar. Im Süden der Planfläche befinden sich zum Zeitpunkt der Begehung (26.02.2021) mehrere Aufschüttungen sowie Container. Die Fläche ist bis auf drei Jungbäume komplett vegetationsfrei.



Abbildung 6: links: geschotterte Fläche; rechts: Flächengrenze mit Böschungsbewuchs und angrenzendem Gleisbett. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021.



Abbildung 7: links: drei Bestandsgehölze und Fahrbahnböschung mit Begleitgrün der angrenzenden B 105; rechts: Betonelemente zur Begrenzung der Fläche. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021.



Abbildung 8: links: Birke auf geschotterter Fläche; rechts: geschotterte Fläche mit Böschungsbewuchs. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021.

Im südlichen Bereich der Planfläche bilden teilweise Betonplatten aus vorherigen Nutzungen den Untergrund. (siehe nachfolgende Abbildung)



Abbildung 9: links: vollversiegelte Betonfläche mit Lagercontainern, Schütthaufen und angrenzendem Gleisbett; rechts: Schütthaufen mit Lagercontainer und angrenzender B 105. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021.

Nachfolgend wird auf die einzelnen Artengruppen näher eingegangen.

6.2. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Von den Festsetzungen betroffen ist hauptsächlich der Biototyp „Brache der Verkehrs- und Industriefläche“. Die Erfassung des Plangebietes erfolgte am 26.02.2021, aufgrund der vorgefundenen Biotopstruktur wird eine Potentialabschätzung für Brutvögel vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich zum Aufnahmezeitpunkt keine größeren Gehölzstrukturen, die von Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt werden könnten. Auf der Fläche befinden sich drei Jungbäume (vgl. Abb. 7 und 8). Diese sind für Gehölzbrüter aufgrund ihres jungen Alters und des lichten Habitus' ungeeignet und insofern nestfrei. Für gehölzbrüter geeignete Strukturen befinden sich hingegen außerhalb des Geltungsbereiches im Nordosten, im Bereich des Feldgehölzes, im Norden entlang der Hecken sowie im Ort Hageböck selbst. Hier treten potentiell folgende gehölzgebundene Arten auf:

Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle.

Diese Arten zeichnen sich allesamt durch eine jährlich hohe Flexibilität bei der Brutplatzwahl und eine geringe Scheu gegenüber dem Menschen sowie technischen Einrichtungen und baulichen Anlagen aus, so dass die Planumsetzung in den umliegenden potenziellen Bruthabitaten keine Änderung der aktuell (und auch weiterhin) maßgeblich von Bahnstrecke und insb. Bundesstraße geprägten Habitatpotenziale generieren wird.

Gehölzbrüter

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung?

Nein

Die Tötung adulter Tiere und das Zerstören von Nestern und Nestlingen sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht möglich, da der Geltungsbereich des Plangebietes keine geeigneten Strukturen für gehölzbrütende Arten aufweist bzw. keine Nester vorhanden sind.

Erhebliche Störung

(negative Auswirkung auf lokale Population)? *Nein*

Bei den genannten Arten, die potenziell nicht innerhalb, sondern nur außerhalb des Geltungsbereiches vorkommen können, handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben ausgeschlossen,

zumal auch weiterhin maßgebliche Habitateinflüsse vom Bahn- und Straßenverkehr ausgehen werden.

***Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?*** *Nein*

Im Geltungsbereich gibt es keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln.

Bodenbrüter

Zum Zeitpunkt der Begehung am 26.02.2021 war die gesamte Vorhabenfläche nahezu vegetationsfrei (bis auf 3 junge Bestandsbäume) und mit einer geschlossenen Schotterdeckungs- bedeckt. Einzelne Bereiche sind mit Betonplatten voll versiegelt. Für Bodenbrüter bietet die Fläche aufgrund der auf der Fläche bereits vorhandenen Lagernutzung sowie der zusätzlichen Belastung durch Verkehrslärm der B 105 und der angrenzenden Bahntrasse Rostock – Wismar kein Potenzial.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung ? *Nein*

*Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population)* *Nein*

*Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten?* *Nein*

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der bodenbrütenden Arten durch das Vorhaben nicht gegeben ist.

Gebäudebrüter

Die Vorhabenfläche bietet keinerlei Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten. Es sind keine Gebäude auf der Vorhabenfläche vorhanden. Die außerhalb des Plangebietes liegende Lagerhalle im Westen bietet im Gegensatz dazu Potenzial für entsprechende gebäudebrütende Arten wie z.B. Rauch- und Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Haussperling. Für diese ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Tötung ? *Nein*

*Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population)* *Nein*

*Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten?* *Nein*

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebrütenden Arten durch das Vorhaben nicht gegeben ist.

Säugetiere

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang II	Anhang IV
Säugetiere:				
1308	<u>Barbastella barbastellus</u>	Mopsfledermaus	x	x
1313	<u>Eptesicus nilssonii</u>	Nordfledermaus		x
1327	<u>Eptesicus serotinus</u>	Breitflügelfledermaus		x
1320	<u>Myotis brandtii</u>	Große Bartfledermaus		x
1318	<u>Myotis dasycneme</u>	Teichfledermaus	x	x
1314	<u>Myotis daubentonii</u>	Wasserfledermaus		x
1324	<u>Myotis myotis</u>	Großes Mausohr	x	x
1330	<u>Myotis mystacinus</u>	Kleine Bartfledermaus		x
1322	<u>Myotis nattereri</u>	Fransenfledermaus		x
1331	<u>Nyctalus leisleri</u>	Kleiner Abendsegler		x
1312	<u>Nyctalus noctula</u>	Abendsegler		x
1317	<u>Pipistrellus nathusii</u>	Rauhhaufledermaus		x
1309	<u>Pipistrellus pipistrellus</u>	Zwergfledermaus		x
	<u>Pipistrellus pygmaeus</u>	Mückenfledermaus		x
1326	<u>Plecotus auritus</u>	Braunes Langohr		x
1329	<u>Plecotus austriacus</u>	Graues Langohr		x
1332	<u>Vespertilio murinus</u>	Zweifarbfladermaus		x
1337	<u>Castor fiber</u>	Biber	x	x
1341	<u>Muscardinus avellanarius</u>	Haselmaus		x
1351	<u>Phocoena phocoena</u>	Schweinswal	x	x
1352	* <u>Canis lupus</u>	Wolf	x	x
1355	<u>Lutra lutra</u>	Fischotter	x	x
1364	<u>Halichoerus grypus</u>	Kegelrobbe	x	
1365	<u>Phoca vitulina</u>	Seehund	x	

Tabelle 1: Gem. Anh. II bzw. IV geschützte Säugetierarten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2021.

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biototypen sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse im Rahmen der Bauleitplanung artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Für Fledermäuse ergeben sich vorliegend allerdings keine negativen Auswirkungen, da in die angrenzenden Heckenstrukturen und den Gehölzgürtel im Norden (beides außerhalb des Geltungsbereiches) nicht eingegriffen wird.

Auf der, bis auf drei Jungbäumen, nahezu vegetationsfreien Planfläche geht unter Umständen eine kleine Nahrungsfläche verloren, die Tiere können jedoch in die Umgebung ausweichen.

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung*
(negative Auswirkung auf lokale Population)? *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung*
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? *Nein*

Amphibien

Die zur Nutzung vorgesehene Planfläche übernimmt lagebedingt für Amphibien keine bzw. keine bedeutende Funktion. Die Planung greift weder in Gewässer selbst, noch in dessen Uferbereiche ein. Auch Überwinterungsmöglichkeiten fehlen auf der Fläche vollständig.

Darüber hinaus wäre das von Bahn und Bundesstraße ausgehende Gefährdungspotenzial im Falle einer Wanderung bereits so hoch, dass die Planinhalte keine besonderen Umstände erzeugen, die eine darüber hinaus gehende signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos hervorrufen würden.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien innerhalb angrenzender Biotope ist wahrscheinlich. Entlang des angrenzenden Gleisbettes westlich der Planfläche können Bereiche von Reptilen als Sonnenplätze und Verstecke genutzt werden.

Aufgrund mangelnden Bewuchses auf der Planfläche selbst ist ein Vorkommen von Reptilen dort sehr unwahrscheinlich. Es fehlt hier die nötige Deckung vor Fraßfeinden sowie das Vorhandensein von Schattenplätzen/Verstecken. Zusätzlich stellt der fehlende Bewuchs auch ein Mangel an Nahrungspflanzen für Insekten dar, welche wiederum die Nahrungsgrundlage für Reptilien darstellen. Eiablagemöglichkeiten (sandiger offener Boden) fehlen gänzlich.

Die Zauneidechse ist eine streng geschützte Tierart, die in der Roten Liste Deutschlands und Mecklenburg-Vorpommerns der Kategorie 2 (stark gefährdet) zugeordnet ist.

Die Habitatansprüche der Zauneidechse sind sehr spezifisch. Sie benötigt ein gutes Nahrungsangebot, das nur durch eine abwechslungsreiche Vegetation gewährleistet werden kann, ebenso müssen ausreichend offene Sonnenplätze und Unterschlupfmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die ebenfalls nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG bedeutsamen Arten Europäische Sumpfschildkröte und Glattnatter kommen im Plangebiet wegen erheblich von deren Habitatansprüchen abweichender Biotopstrukturen nicht vor.

Die vorgesehene Umgrenzung der Vorhabenfläche mit einer 1,6 m hohen Stützmauer (Betonlemente, vgl. Abb. 6) verhindert das Eindringen von Individuen auf die Lagerfläche. Somit wird ein mögliches Überfahren während des Betriebszustandes der Anlage verhindert.

Die Umsetzung der Planinhalte führt zu keinen Einschränkungen für die Zauneidechse und andere Reptilien.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- Tötung?* *Nein*

Tiere, die die Fläche möglicherweise als Sonnenplatz aufsuchen, können bei Bautätigkeiten in die nähere Umgebung flüchten. Durch die B 105 und die angrenzende Bahntrasse existiert bereits eine hohe Vorbelastung bezüglich des natürlichen Tötungsrisikos. Überwinterungsplätze sind aufgrund des fehlenden, grabbaren Untergrunds nicht zu erwarten.

- Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

***Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein***

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

Rundmäuler und Fische

Vorhabenbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppe sind nicht gegeben. Mit einem Vorkommen der in Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG für M-V gelisteten Zielarten (Fluss-, Bach-, Meerneunaugen, Lachs, Rapfen, Bitterling, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Maifisch, Finte, Groppe) nicht zu rechnen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel und Großer Feuerfalter existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Es fehlt an ausreichend Nektarpflanzen für die Falter. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Vorhabenfläche für Schmetterlinge generell keine Rolle als geeignetes Habitat spielt und keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Libellen

Auf der Vorhabenfläche selbst existieren keine permanenten wasserführenden Gewässerbiotope mit Habitatpotential für Libellen. Die für die Eiablage geeigneten Kleingewässer befindet sich außerhalb des Planbereiches und werden von den Planinhalten nicht tangiert. So sind vorhabenbedingte, direkte und mittelbare Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppe in jedem Fall nicht gegeben.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Weichtiere

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke, Vierzählige Windelschnecke (allesamt feucht- und Nasswiesenarten) sowie die Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet nicht geeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Pflanzen

Die nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten europäischen Zielarten des Landes M-V (Sumpf-Engelwurz, Schwimmendes Froschkraut, Sand-Silberscharte, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkraut, Kriechender Scheiberich, Firnisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet aufgrund der Nichteignung der Biotopstruktur bzw. Standortmerkmalen nicht vor.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

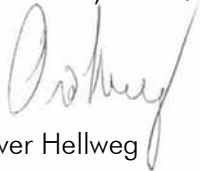
- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

7. Zusammenfassung

Im Zuge der Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 ist der besondere Artenschutz mit zu betrachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Hageböck, westlich der Bundesstraße B 105 in Richtung Neubukow. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der in 2021 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Rabenhorst, den 09.12.2021



Oliver Hellweg