

Gemeinde Neuburg

NBG/366/2022

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“ der Gemeinde Neuburg

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 17.08.2022 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	25.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVObI. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, **beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) **als Satzung**.
4. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein

Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Prüfung und Abwägung (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)
3	Plan (öffentlich)
4	Umweltbericht B17 Hageböck SLF 9_12_2021 (öffentlich)
5	Artenschutzfachbeitrag _B17_Hageböck_SLF_9_12_2021 (öffentlich)

Gemeinde Neuburg

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

Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Neuburg
 Für die Gemeinde Neuburg
 Hauptstraße 10 a
 23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 86311
E-Mail a.dittmer@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, 05.05.2022

Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck – Ost“
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 11.03.2022, hier eingegangen am 16.03.2022

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck – Ost“ der Gemeinde Neuburg mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand 27. Januar 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

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

Seite 1/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

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

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Seite 2/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Neuburg die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachnutzung einer ehemaligen Verladestation des Bahnhofs Hageböck schaffen. Mit der Planung soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, und ein Abstellplatz für Container, Baumaschinen und Zwischenlagerung von Baustoffen geschaffen werden. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, wird dieser im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Es ist zu überprüfen, ob die nördlich gelegene Ein- und Ausfahrt für das gesamte Plangebiet ausreichend ist. Sind Lagerflächen im Süden problemlos mit Baumaschinen zu erreichen?

Text - Teil B:

Zu II. Punkt 1.

Die Festsetzung ist nicht eindeutig und zweifelsfrei. Welche Maßnahmen sollen hier genau festgesetzt werden?

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 1.

Es ist allgemein zu prüfen, ob sich das vorgesehene Plangebiet als Gewerbestandort eignet und ausreichend Platz für die angestrebte Nutzung bietet.

Zu 5.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets muss bis Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein.

Die Hinweise und Ausführungen zur Verfahrensführung werden bestätigt.

Das Konzept der Betriebsführung wurde darauf ausgelegt, das Gelände nur über die vorhandene, ausgebaute Zufahrt im nördlichen Bereich zu befahren. Die begrenzten Lagerkapazitäten erfordern darüber hinaus keine zweite Anbindung, die zudem nicht genehmigungsfähig wäre.

II. Punkt 1 ist die Überschrift der unter Punkt 1.1. festgesetzten Vermeidungsmaßnahme. Zur Klarstellung wird der Punkt 1 hervorgehoben.

Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise und Bedenken werden in die Begründung eingestellt.

Da es sich ausschließlich um gewerblich vorgegenutzte Flächen handelt, die bereits für Lagerzwecke genutzt wurden, ist von deren Eignung auch zukünftig auszugehen. Die angestrebte Nutzung muss sich diesen Gegebenheiten anpassen. Es wurde geprüft, dass sich auf dem geplanten Gewerbestandort das Konzept der vorgesehenen Betriebsführung umsetzen lässt.

Seite 3/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

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

1. Eingriffsregelung/Baumschutz

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

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.

Die im vorliegenden Umweltbericht dargelegte Meinung, dass es sich um keinen kompensationspflichtigen Eingriff handelt, ist nicht korrekt. Um eine sachgerechte Abwägung seitens der Gemeinde vornehmen zu können, ist der Eingriff nach den „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) zu bewerten. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Lt. den Luftbildern aus den Jahren 2019 und 2020 wurden auf den benannten Flurstücken bereits umfangreiche Eingriffe zur Herstellung einer Lagerfläche vorgenommen.

Da nunmehr durch den B-Plan die Nutzung als Lagerfläche mit über 3000 m² legitimiert werden soll, ist natürlich für die Eingriffsermittlung der Flächenzustand (lt. Umweltbericht Ruderalfläche) vor den bereits durchgeführten Eingriffen zu bewerten. Entsprechend § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V handelt es sich bei der Herstellung einer Lagerfläche von mehr als 300 m² im Außenbereich um einen Eingriff.

Seite 4/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Eingriffsregelung: § 12 NatSchAG MV führt in Wahrnehmung der (stark eingeschränkten) Ausgestaltungskompetenz der Bundesländer eine nicht abschließende Liste von Maßnahmen auf, die als Eingriff im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert sind. Gleichwohl unterliegt § 12 NatSchAG M-V der Eingriffsdefinition gem. § 14 BNatSchG, oder anders formuliert: Erst, wenn die in § 14 BNatSchG definierten Merkmale einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes vorliegen, greifen die Regelungen von § 12 NatSchAG.

Im vorliegend zu bewertenden Einzelfall ergibt sich die Besonderheit, dass es sich nicht um eine bislang ungestörte Freifläche handelt, sondern um eine ehemalige Ladestation am Bahnhof Hageböck, die bereits seit Jahrzehnten einer wechselnden, d.h. mal intensiven, mal geringen Vornutzung unterliegt (vgl. Kap. 3.1 Umweltbericht). Nach vorliegendem Kenntnisstand wurde die zwischenzeitliche Nutzbarmachung zwischen 2002 und 2010 (verbunden mit großflächiger Rodung des sukzessionsbedingt aufkommenden Gehölzbestandes) bereits per Gehölzpflanzung nördlich des Plangebiets kompensiert. Kap. 4.3 des Umweltberichts begründet, warum die in § 14 Abs. 1 BNatSchG definierten Eingriffsmerkmale nicht zutreffend sind. Vielmehr ist die Fläche durch zurückliegende, dabei nach aktuellem Kenntnisstand bereits kompensierter Eingriffe massiv vorgeprägt, so dass die festgesetzte Nutzung als Lagerfläche die ohnehin bereits langjährig äußerst geringe Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes einer ehemaligen, zwischen vielbefahrener Bundesstraße und Bahnstrecke liegenden Ladestation nicht erheblich beeinträchtigen kann.

Würde es sich vorliegend um eine bislang unversiegelte Freifläche im Außenbereich handeln, wäre fraglos ein zu kompensierender Eingriff im Sinne von § 12 Abs. 1 Nr. 3 NatSchAG festzustellen. Es handelt sich hier um eine nicht übertragbare Einzelfallbewertung eines Sonderfalls.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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.

Der überarbeitete Umweltbericht ist der Unteren Naturschutzbehörde mit einer angemessenen Bearbeitungszeit vor Beschluss des B-Plans zur Prüfung vorzulegen

Ich weise darauf hin, dass das Unterlassen der Eingriffsbewertung einen Abwägungsfehler darstellt.

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/Naturdenkmale

Bearbeitung Frau Schröder

ND/LSG/NSG sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Seite 5/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz 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

Es bedarf mangels Eingriff keiner Kompensation. Das Unterlassen der Eingriffsbewertung ist kein Abwägungsfehler, sondern resultiert in Anwendung von § 14 Abs. 1 BNatSchG aus einer begründeten Einzelfallbetrachtung. Den von den Planinhalten ausgehenden Beeinträchtigungen mangelt es hier am für die Feststellung eines Eingriffs zwingend erforderlichen Merkmal der Erheblichkeit.

Kapitel 3.7.2 sowie zuvor Kap. 3.6 verweisen in Wort und Bild darauf, dass die betreffende Fläche bis auf drei Jungbäume komplett vegetationsfrei ist, die Bäume sind in Abb. 20 zu sehen. Die Stammumfänge dieser drei Bäume sind deutlich < 100 cm, sie sind insofern nicht gesetzlich geschützt. Nach aktuellem Kenntnisstand haben die Bäume keine kompensierende, sondern allenfalls gestaltende Funktion.

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis und Umweltbericht führt die Umsetzung der Planungsabsicht nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

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

5. Artenschutz

Bearbeitung Herr Sönnichsen

Die in Entwurf unter Teil B – Text, II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, 1.1. Vorsorglicher Vermeidungsmaßnahmen aufgeführte Regelung zum Rückbau von Gebäuden muss beibehalten und entsprechend umgesetzt werden:

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

Begründung

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 sowie darüber hinaus 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.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Seite 8/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz 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

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit. Ein Rückbau von Gebäuden oder baulichen Anlagen mit Habitatpotenzial für Höhlen-/Nischen-/Fassadenbrüter ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
 NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBll. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Untere Immissionsschutzbehörde

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.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

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

Zum Vorentwurf lag keine schalltechnische Berechnung vor. Deshalb erfolgte eine überschlägige Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels auf Basis des Straßenverkehrslärms gemäß DIN 4109¹ seitens der Immissionsschutzbehörde. Trotz fehlender detaillierter gutachterlicher Prüfung (u.a. Einbeziehung des Schienenverkehrs) werden mit der o.g. Berechnung die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70dB(A)) als ausreichend angesehen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen sind jedoch festzusetzen.

Es wird folgende Festsetzung empfohlen:

„Bei der Errichtung von Gebäuden/Aufstellung von Containern mit Büronutzung sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 auszubilden. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß für die Außenbauteile von 35dB(A) darf nicht unterschritten werden.“

Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Die empfohlene Festsetzung, Außenbauteile von Bürocontainern entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auszubilden, wird als textliche Festsetzung auf den Plan genommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Rechtsgrundlagen

¹ DIN 4109:2018-01 (Deutsches Institut für Normung e.V. - Normenausschuß Bauwesen), Schallschutz im Hochbau

Untere Wasserbehörde

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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

1. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, sowie die Abwasserentsorgung, der gewerblichen und sonstigen Einrichtungen bestehen nach §40 Abs. 1 und § 43 Abs. 1 LVaG für den Zweckverband Wismar. Gemäß der Begründung Punkt 5 „Erschließung“ sind Anschlüsse an öffentliche Anlagen des Zweckverbandes nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Alternativen zur Ver- und Entsorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

2 Niederschlagswasserbeseitigung:

Auf die Grundsätze zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. Mit der aktuellen Begründung zum Plan wird auf die breitflächige erlaubnisfreie Versickerung orientiert. Der Teil B-Text des Planes regelt, das anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt wird. Gesonderte Flächen sind dafür nicht ausgewiesen. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen beim Umgang mit Niederschlagswasser der ursprünglichen Nutzung wird eine entsprechende Versickerungsleistung vorausgesetzt.

Seite 8/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz 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

keine Bedenken

Die Hinweise zur Wasserversorgung/Abwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Zweckverband Wismar ist am Planverfahren beteiligt und hat Alternativen zur Ver- und Entsorgung benannt.

Die Hinweise zur Sorgfaltspflicht für den Grundwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen bzw. verboten. Besonders im Hinblick auf die Lagerung von Materialien und das Abstellen von Maschinen ist die Sorgfaltspflicht Voraussetzung für den Grundwasserschutz.

3. 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.

Der natürliche Abfluss wild 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.

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Die Hinweise zum Gewässerschutz erden beachtet und sind Planbestandteil.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Untere Behörden für Abfall und Bodenschutz

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

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

Abfallrechtliche Belange stehen dem vorliegenden Entwurf nicht entgegen.

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.	x

Bodenschutzrechtliche Belange stehen dem vorliegenden Entwurf nicht entgegen.

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

keine Bedenken

keine Bedenken

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.

Seite 10/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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.

Straßenbauastträger

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

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

Seite 11/11

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz 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

**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: 110-506-49/22 (B-Plan)
110-505-14/22 (F-Plan)
Datum: 04.05.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),
WM V 750

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. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 11.03.2022 (Posteingang: 11.03.2022)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. 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 Entwurf des B-Plans Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ und der Entwurf der 6. Änderung des F-Plans der Gemeinde Neuburg bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2022) 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 Rostock, beseitigt und für eine städtebauliche Nachnutzung vorbereitet.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Mit dem B-Plan sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes geschaffen werden. Die Ausweisung zum Gewerbegebiet (GE) erlaubt folgende Nutzungen: Abstellplatz für Maschinen, Geräte und Container; Lagerplatz für Schüttgut und Stellplatz für Büro- und Werkstoffcontainer.

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

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 26.07.2021 zugestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Planung gilt diese Zustimmung weiter fort.

Bewertungsergebnis

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

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.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Iris Hansen

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ in Verbindung mit der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Neuburg ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

06
Deutsche Telekom



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Amt Neuburg
Bau- und Liegenschaften
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
12. April 2022 | Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböck - Ost" - ENTWURF

Vorgangsnummer: 99711991 / Lfd.Nr. 00964-2022
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung 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 Bauherrens-service 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 für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Rieser Str. 5, 01129 Dresden

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 Gopalani (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen jederzeit möglich sind.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist derzeit nicht geplant.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

06
Deutsche Telekom

Ute Glaesel | 12. April 2022 | Seite 2

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlage
2 Lagepläne

 Digital
unterschrieben
von Ute Glaesel
Datum:
2022.04.12
14:00:17 +02'00'

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
WEMACOM

Von: leitungsauskunft@wemacom.de [<mailto:leitungsauskunft@wemacom.de>]

Gesendet: Dienstag, 22. März 2022 07:53

An: j.lockowand@amt-neuburg.eu

Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbestandort Hageböck - Ost" - ENTWURF / 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

Unser Zeichen: XTBN 2022/00742

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
WEMACOM

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

<http://www.wemaq-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke / Frau Redandt (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

René Panke

Techniker Betrieb Netze / Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224
leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de



WirBleibenZusammen

WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH
Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin
Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth
Amtsgericht Schwerin | HRB 5753 | Amtsgericht Schwerin | HRB 12555

keine Bedenken

Die vorhandenen Versorgungsleitungen der WEMACOM befinden sich außerhalb im nördlichen Bereich der Abfahrt von der Bundesstraße B 105 nach Hageböck. Die Leitungstrassen sind von der Baumaßnahme nicht betroffen. Vorsorglich wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich Schachtscheine und eine örtliche Einweisung erforderlich sind.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

09 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien +
Caroline-Michaëlis-StraÙe 5-11, 10115 Berlin

Amt Neuburg
Bau und Liegenschaften
Frau Juliane Lockowand

HauptstraÙe 10a
23974 Neuburg

DB AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht
Caroline-Michaëlis-StraÙe 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

Organisationskürzel: CR.R 042 Zi
Aktenzeichen: TÖB-BLN-22-128263

22.04.2022

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum:

- **6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg und**
 - **Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“**
- Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gegen die Verfahren bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 17.08.2021 mit Az.: TÖB-BLN-21-108851. Alle in der Stellungnahme aufgeführten Forderungen bzw. Hinweise sind bei den weiteren Planungen und bei der späteren Bauausführung zu berücksichtigen und einzuhalten.

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

Bei Rückfragen wenden Sie sich an den Mitarbeiter des Teams Baurecht, Herrn Christian Zielzki.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost

i.V. **Gesine Pohlmann**
Digital unterschrieben
von Gesine Pohlmann
Datum: 2022.04.22
11:45:52 +02'00'


Digital unterschrieben von
Christian Zielzki
Datum: 2022.04.22
09:21:53 +02'00'

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registriergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-Id.Nr.: DE 811569889

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Hölle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Märkten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Potalla
Martin Seiler



Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin

Eisenbahn-Bundesamt, Schanzstraße 80, 20357 Hamburg

Amt Neuburg
Bau und Liegenschaften
Frau Juliane Lockowand
Hauptstr. 10 a
23974 Neuburg

Bearbeitung: Matthias Schwarz
Telefon: +49 (40) 23908-184
Telefax: +49 (40) 23908-5399
E-Mail: SchwarzM@eba.bund.de
sb1-hmb-swn@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 24.03.2022

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
57184-571pt/016-2022#071

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböck - Ost" - ENTWURF / 6. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

Bezug: Ihr Schreiben vom 11.03.2022

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 11.03.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung 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 berühren.

Das im Betreff bezeichnete B-Plangebiet liegt in der Nähe der Bahnstrecke Nr. 6921 (Wismar – Rostock). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

10
Eisenbahn-Bundesamt

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 für die Baumaßnahmen und die Grundstücknutzung:

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

3. Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

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

6. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslöst oder deren Wirkung beeinträchtigt. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.

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

8. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben:

db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com

Diese Stellungnahme wird elektronisch übermittelt und trägt deshalb keine Unterschrift.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schwarz

- aus planrechtlicher Sicht keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise für Baumaßnahmen und Grundstücksnutzung werden in die Planung übernommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Nachbargemeinden

Von den 8 Nachbargemeinden

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

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

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1
Gemeinde Züsow

Von: Steffen, Marleen [<mailto:marleen.steffen@neukloster.de>] Im Auftrag von Info Neukloster
Gesendet: Mittwoch, 16. März 2022 13:24
An: 'Juliane Lockowand' <j.lockowand@amt-neuburg.eu>
Betreff: AW: an Gem. Züsow - Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbstandort Hageböck - Ost" - ENTWURF / 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

Sehr geehrte Frau Lockowand,

wie bereits mit Schreiben vom 06.08.2021 mitgeteilt, bestehen von Seiten der Gemeinde Züsow keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck - Ost“ i.V.m. der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Marleen Steffen

1

keine Bedenken

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

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	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	03.05.2022

**Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)**

hier: Stellungnahme der Gemeinde Benz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in der Sitzung am 27.04.2022 über den
o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
–im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17 gibt es seitens der Gemeinde Benz
keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. BE/172/2022)*

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 und Abwägung

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	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	05.05.2022

**Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)**

hier: Stellungnahme der Gemeinde Blowatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Blowatz hat in der Sitzung am 26.04.2022 über den
o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ (ENTWURF) der Gemeinde Neuburg
und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (ENTWURF)
-im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17 gibt es seitens der Gemeinde Blowatz
keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. BL/249/2022)*

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 und Abwägung

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	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	26.04.2022

**Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)**

hier: Stellungnahme der Gemeinde Boiensdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Boiensdorf hat in der Sitzung am 19.04.2022 über den
o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
–im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17 gibt es seitens der Gemeinde Boiensdorf
keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. BOI/164/2022)*

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-NV, 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 und Abwägung

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	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	03.05.2022

**Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)**

hier: Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in der Sitzung am 21.04.2022 über den
o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
–im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17 gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf
keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. HO/298/2022)*

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 und Abwägung

6
Krusenhagen

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	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	03.05.2022

**Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
sowie 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)**

hier: Stellungnahme der Gemeinde Krusenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in der Sitzung am 27.04.2022 über den
o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg (Entwurf)
–im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 17 gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen
keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. KR/116/2022)*

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.eu
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

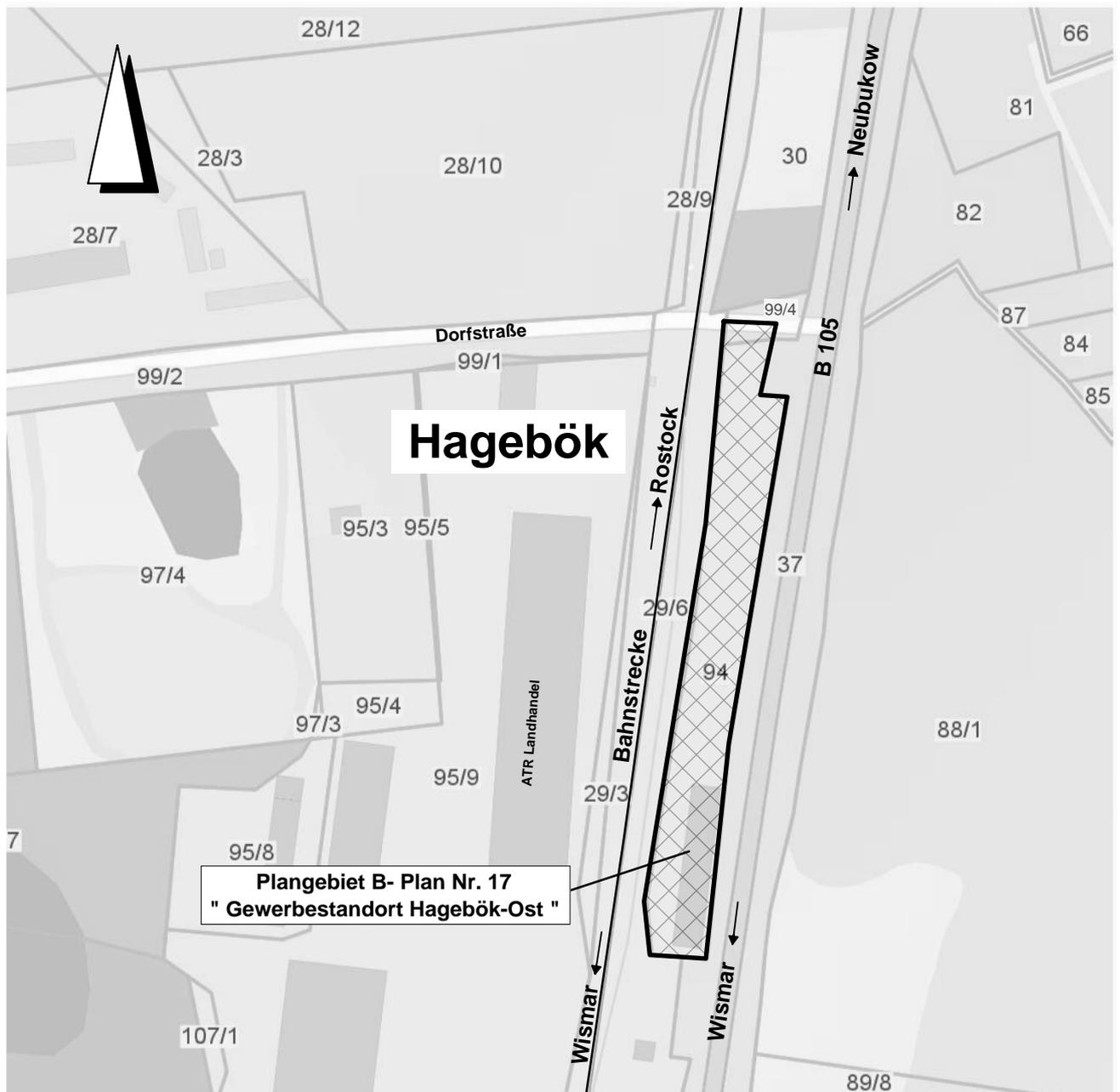
Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 04.04. – 05.05.2022

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

Begründung

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



Übersichtsplan

Inhaltsverzeichnis

Teil I

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

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 Gewerbebestandes.

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

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

Mit 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

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 Vergnügungsstätten 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.

Für Trinkwasser besteht die Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertige Trinkwasserleitung DN 150 AZ östlich der B 105. Für den Satzungsbereich wird das eventuelle Schmutzwasser über abflusslose Sammelgrube entsorgt. Die Abfuhr des anfallenden Schmutzwassers erfolgt im Rahmen der Kundenbetreuung durch den Zweckverband Wismar und ist zu beantragen.

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 Gewerbebestandort 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.

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen bzw. verboten. Besonders im Hinblick auf die Lagerung von Materialien und das Abstellen von Maschinen ist die Sorgfaltspflicht Voraussetzung für den Grundwasserschutz.

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.

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.

Telekommunikation

Eine Versorgung des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrens-service der **Telekom** telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 beantragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen von der Telekom 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Da das Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen der WEMACOM, die sich außerhalb im nördlichen Bereich der Abfahrt von der Bundesstraße B 105 nach Hageböck befinden, tangiert, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich Schachtscheine und eine örtliche Einweisung erforderlich sind.

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 zeitweise eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von bis zu 35 t aufweisen können, die Schleppkurven für 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge sind anzunehmen (vgl. RAS 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 Gewerbebestandes 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 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.

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

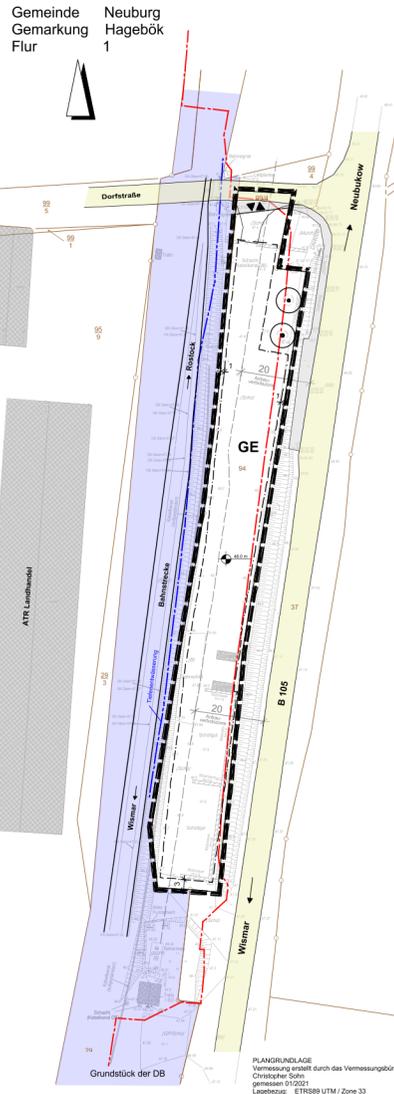
Gebilligt durch die GV am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

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

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750



Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
GE		
Art der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	max. zulässige Gebäudehöhe	
	untere Bezugshöhe in m über HN	
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- - - -	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
[Symbol]	Straßenfläche, Gehweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	
[Symbol]	Ein- und Ausfahrt	
[Symbol]	Erhaltung: Bäume	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
[Symbol]	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 94	Nr. des Flurstückes	
z.B. 1	Maßlinien mit Maßangaben	
[Symbol]	vorth. Anlage	
[Symbol]	Anbauverbotszone	
[Symbol]	Verlauf bahneigenes Kabel (Lage unsicher)	
[Symbol]	Grundstück der DB	

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 unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie etwaiger Geruch, anomale Färbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Risse oder Abkippen (Haumüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Adressat 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. S. 1410, Nr. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
 Bei Bodenbefuhr oder Umlagerung, welche nicht lage- und höhengerecht erfolgt, ist die LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN8 anzuhängen.

Bodendenkmale
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (Verb. 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 Eintreten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt § Wertgegenstand, der Beginn der Erkennung der Funde 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 Bauaufträge des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1 Baugbiet gemäß § 1 (3) BauNVO
 GE – Gewerbegebiet - gemäß § 8 BauNVO
 Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Abstellplatz für Maschinen, Geräte und Container, Stellplatz für Bürocontainer, Stellplatz für Werstattcontainer, Lagerplatz für Schutzgut
1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen § (5) BauNVO
 Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen:
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
 Nicht zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsgestalten
2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 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 Grünräumen ausgeglichen wird.
2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
 Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Atika) definiert.
 Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäudehöhe, gilt die festgesetzte absolute Höhe über HN.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 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 Abs. 1 BauNVO
 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind:
 • befestigte Flächen für Zufahrten,
 • Lagerplätze,
 • Wendenanlagen,
 • Stellplätze,
 • Werbeanlagen und
 • Produktausstellungen
 • Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.
5. Niederschlagswasserableitung nach § 9 Abs. 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 Abs. 1 FStNG
 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.
7. Passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
 Bei der Errichtung von Gebäuden/Aufstellung von Containern mit Büroanwendung sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 auszubilden. Das berechnete Bau-Schallschuttmass für die Außenbauteile von 35 dB (A) darf nicht unterschritten werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

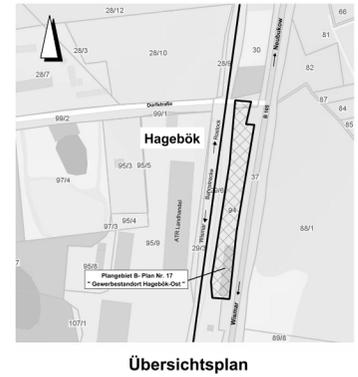
- Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
1.1 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
 Sofern Gebäude zurückgebaut werden sollen, dürfen diese Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden (siehe § 39 Abs. 5 Satz 2 des BNatSchG). Ausnahmen sind zulässig, sofern ein glaubhafter Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Hierfür ist die Zustimmung der zuständigen Behörde, hier NUB, notwendig.

Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ in Hageböck

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) ersicht, aller rechtskräftigen Änderungen, des § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) ersicht, aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ in Hageböck für das Gebiet: Ortsteil / Gemarkung Hageböck, Flur 1, Flurstück-Nr. 94 und 994 (beiw.), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2020.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2021 beteiligt worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevetrettern gebildete Vorentwurf ist in der Zeit vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme ausgeteilt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 13.07.2021 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 11.03.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
7.	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2022 bis zum 05.05.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 10.03.2022 bis zum 01.04.2022 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de ersichtlich bekanntgemacht worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der i)gerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß-erfolgte, die die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Wismar, den	Leiter des Katasteramtes
9.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
10.	Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
11.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ in Hageböck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister
12.	Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ersichtlich in der Zeit vom bis zum durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse http://www.amt-neuburg.de In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.	Neuburg, den	Der Bürgermeister



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

Übersichtsplan

Umweltbericht

zur Satzung der Gemeinde Neuburg
über den Bebauungsplan Nr. 17
"Gewerbestandort Hageböck-Ost" in Hageböck
i.V.m. der 6. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Neuburg

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>	15
3.7.2. <i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	16
3.7.3. <i>Fauna</i>	16
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>	17
4.2.2. <i>Baubedingte Wirkungen</i>	17
4.2.3. <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	17
4.2.4. <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	17
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.

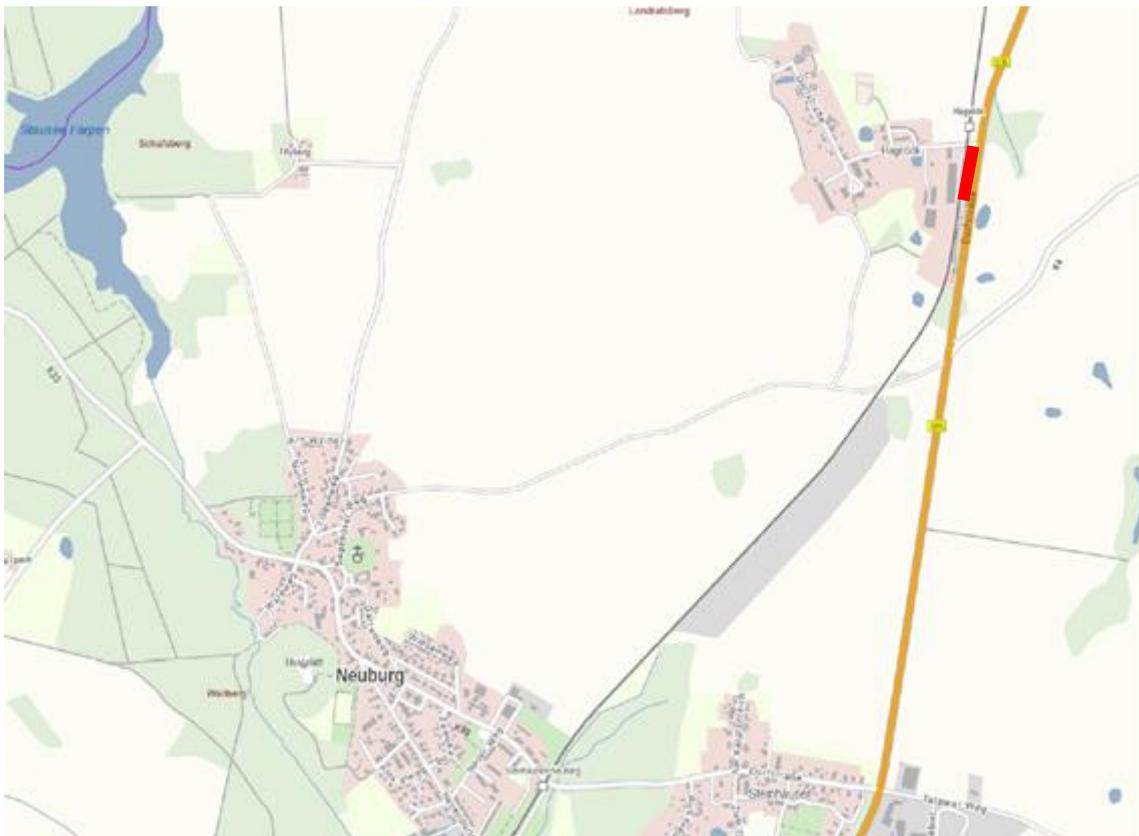


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes (rot) im Ortsteil Hageböck an der Bahnlinie Wismar – Rostock. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal.MV 2021.

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.

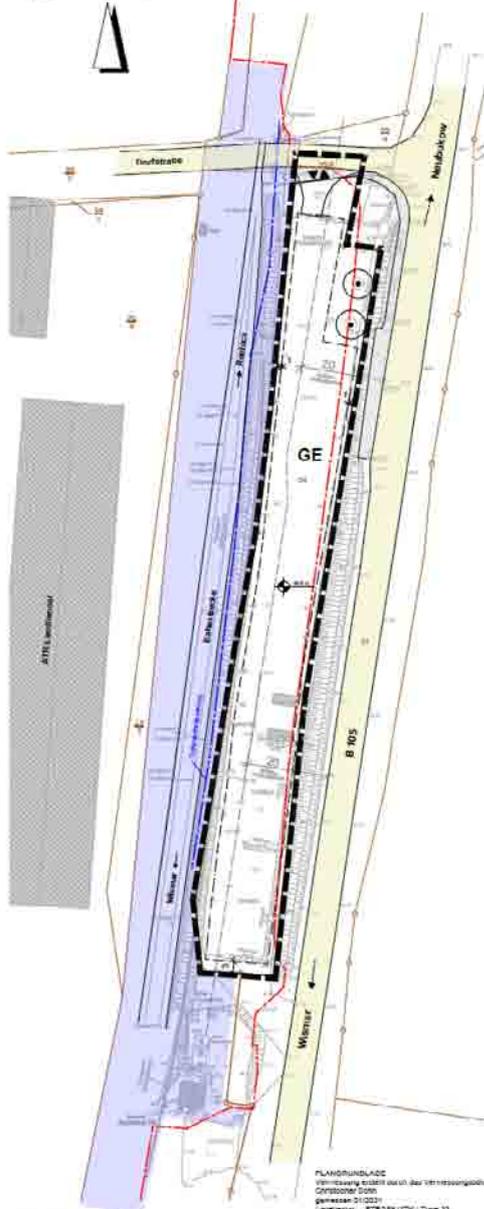
1.3. Plankonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hagebök-Ost“ der Gemeinde Neuburg werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hagebök 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.

Teil A - Planzeichnung, M 1:750

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hageböök
Flur 1



Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	max. zulässige Gebäudehöhe	
AB, G, H	untere Bezugshöhe in m über HN	
	Dauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Dauweise	
---	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
[Yellow Box]	Straßenfläche, Gehweg	
---	Straßenbegrenzungslinie	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
○	Erhaltung: Däume	
	Sonstige Planzeichen	
[Thick Black Border]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorhandene Flurstücksgrenze	
± B	Nr. des Flurstückes	
± H	Maßlinien mit Maßangaben	
[Hatched Box]	vorm. Anlage	
---	Anbauverbotszone	
---	Verlauf bahneigenes Kabel (Lage unsicher)	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE	I.
Grundflächenzahl (GRZ)		GHZ 0,8	
Dauweise	Gebäudehöhe (GH)	o	GH max 6 m

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

Die Haupteinschließung 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

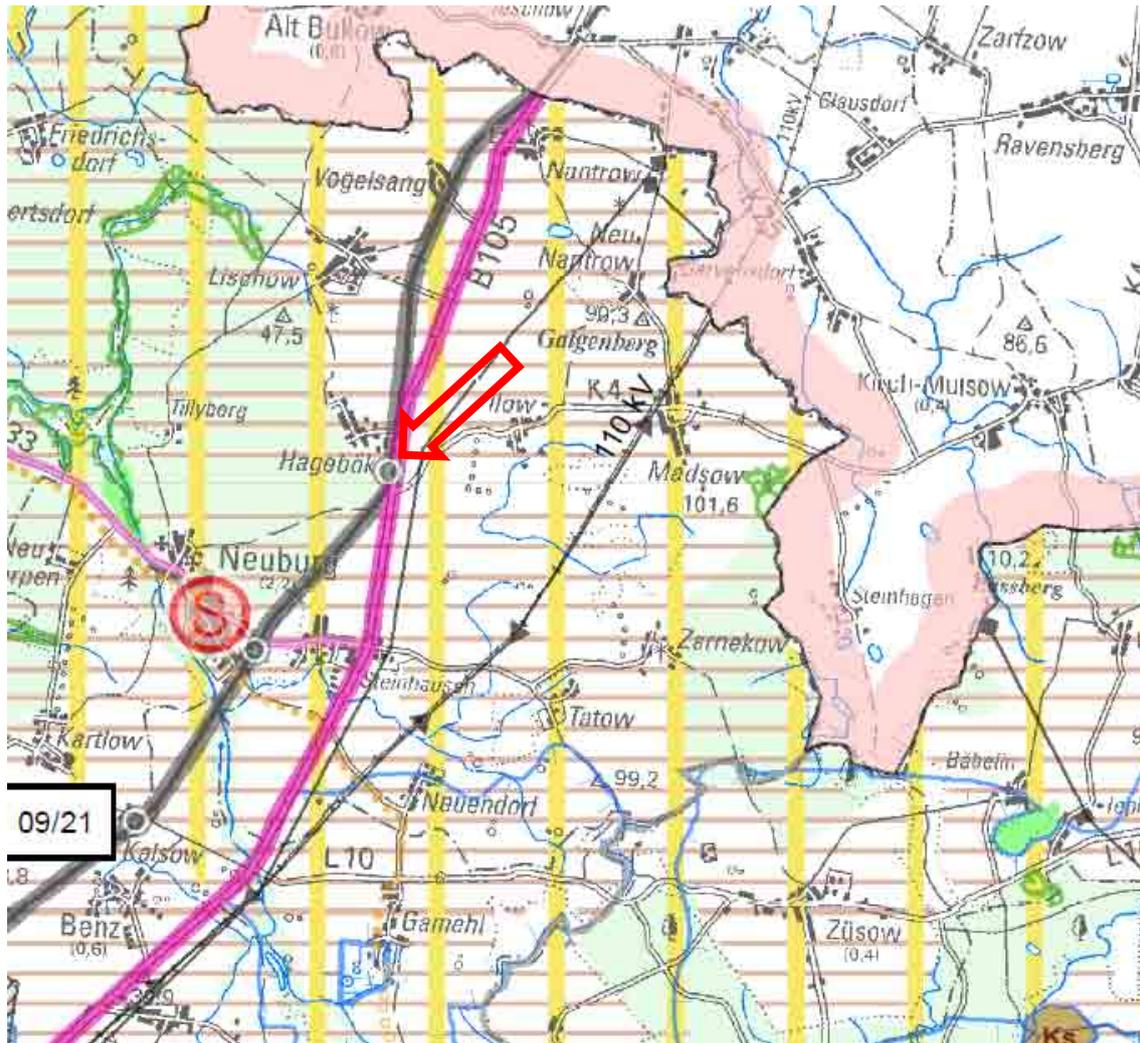


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2021 (Entwurf) Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

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

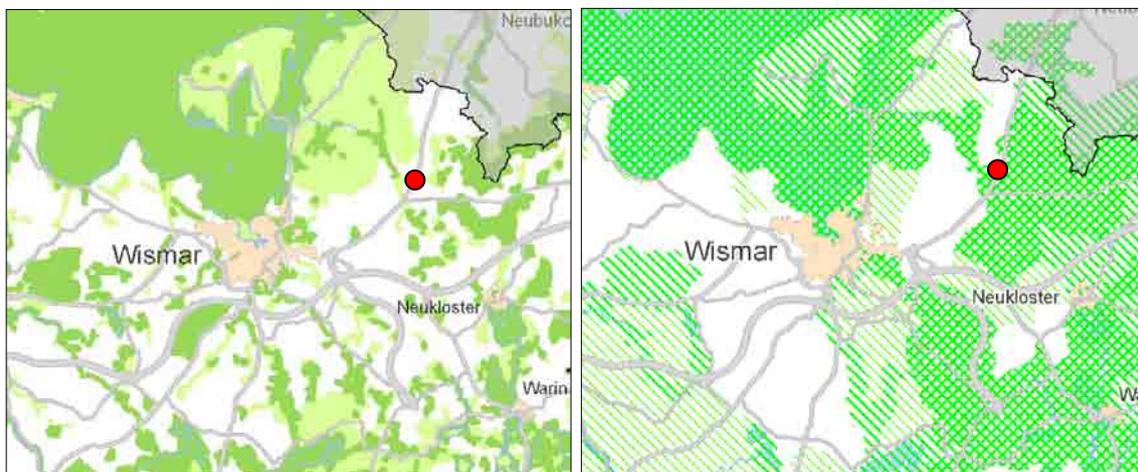


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

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.

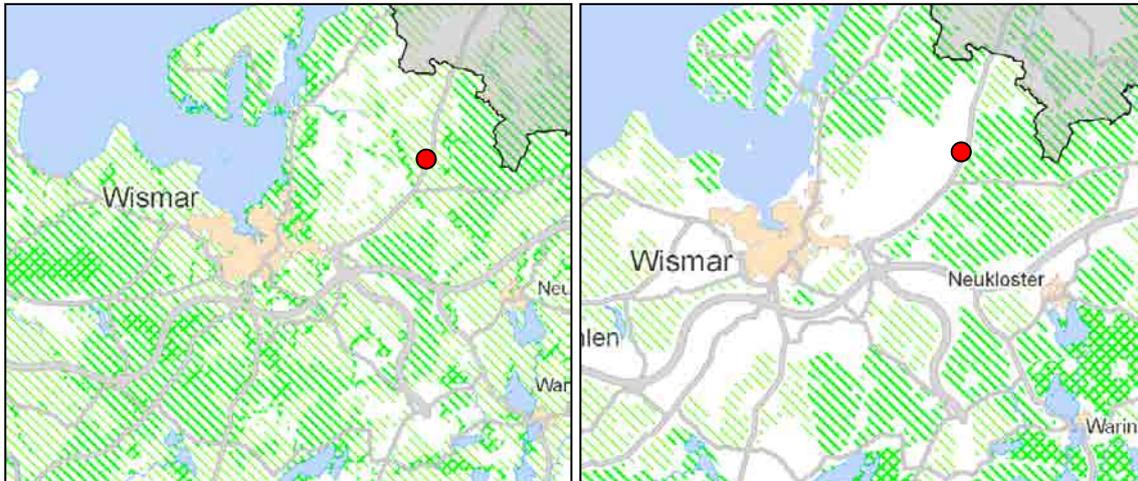


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

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.

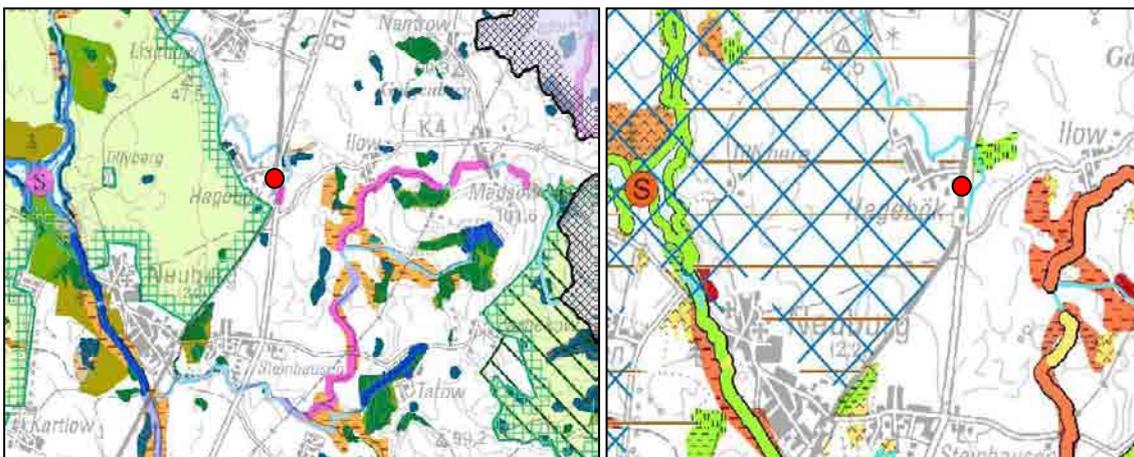


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

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 „Wismarbucht und Salzhaff“ geprägt. Die minimale Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt ca. 270 m.

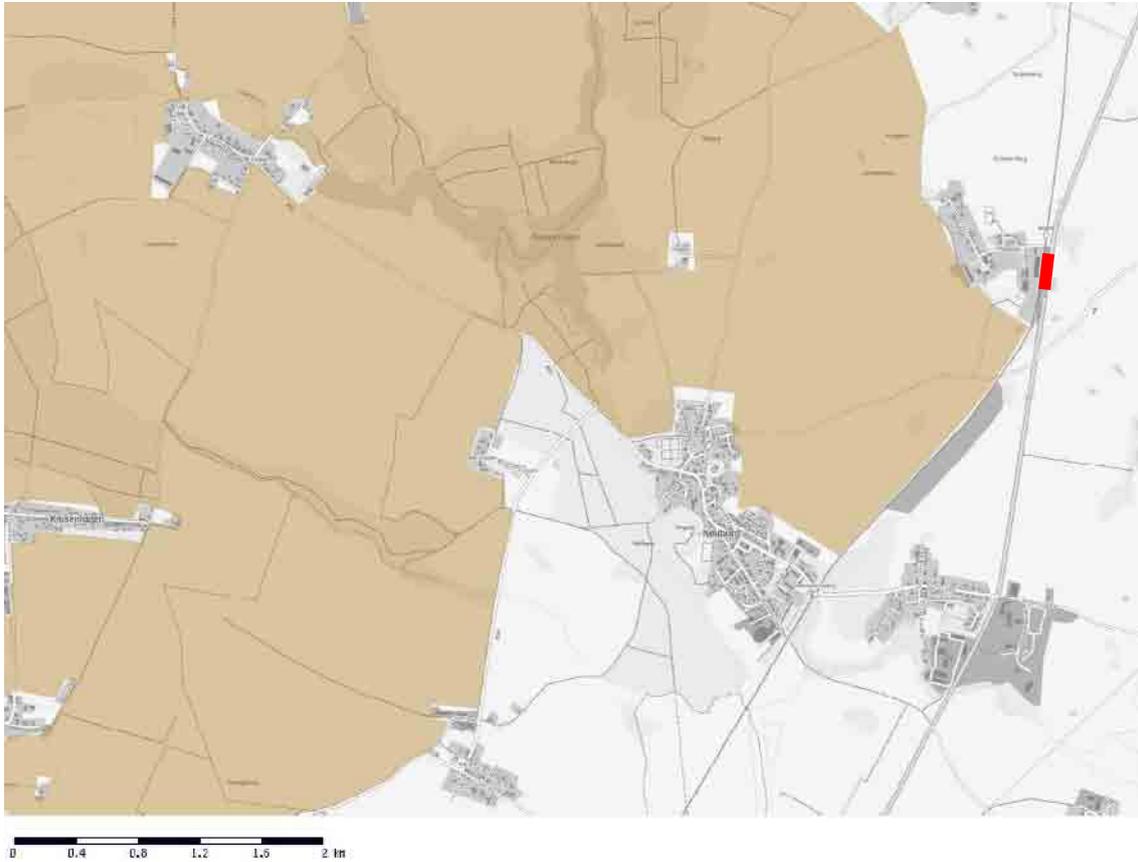


Abbildung 8: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

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

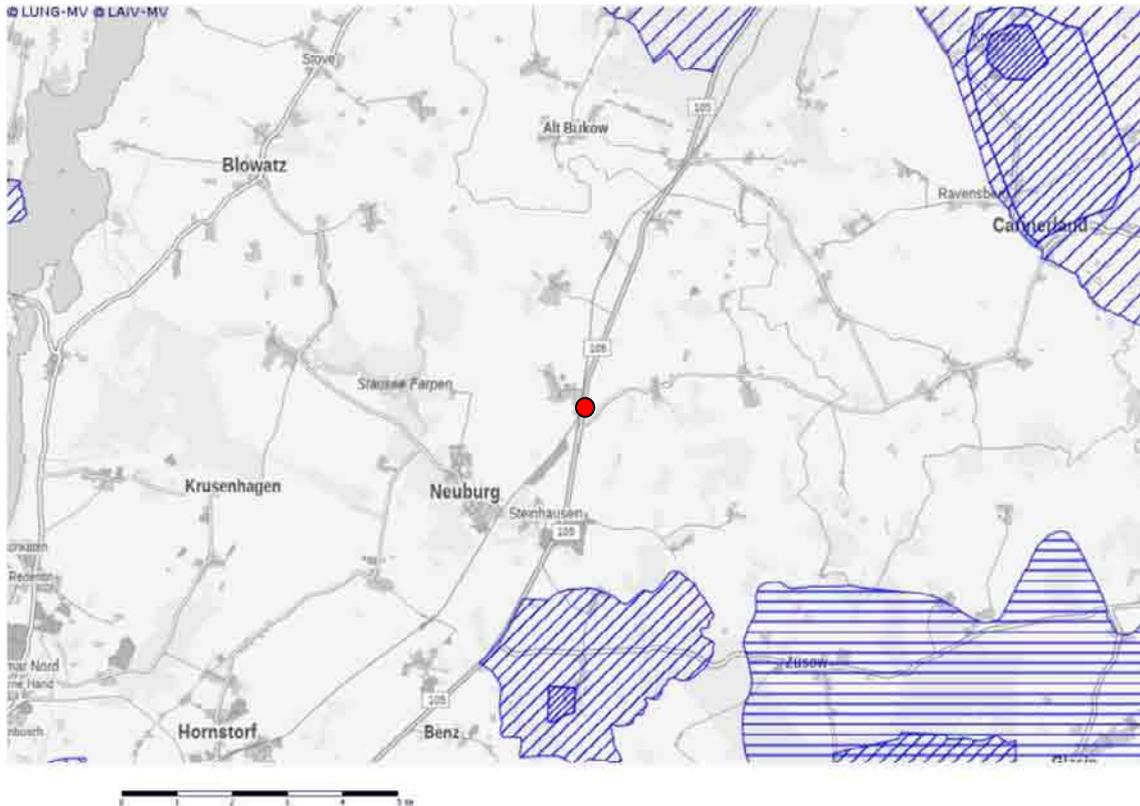


Abbildung 16: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb von Wasserschutzgebieten, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich 3000 m südlich des Vorhabens.

3.4. Boden

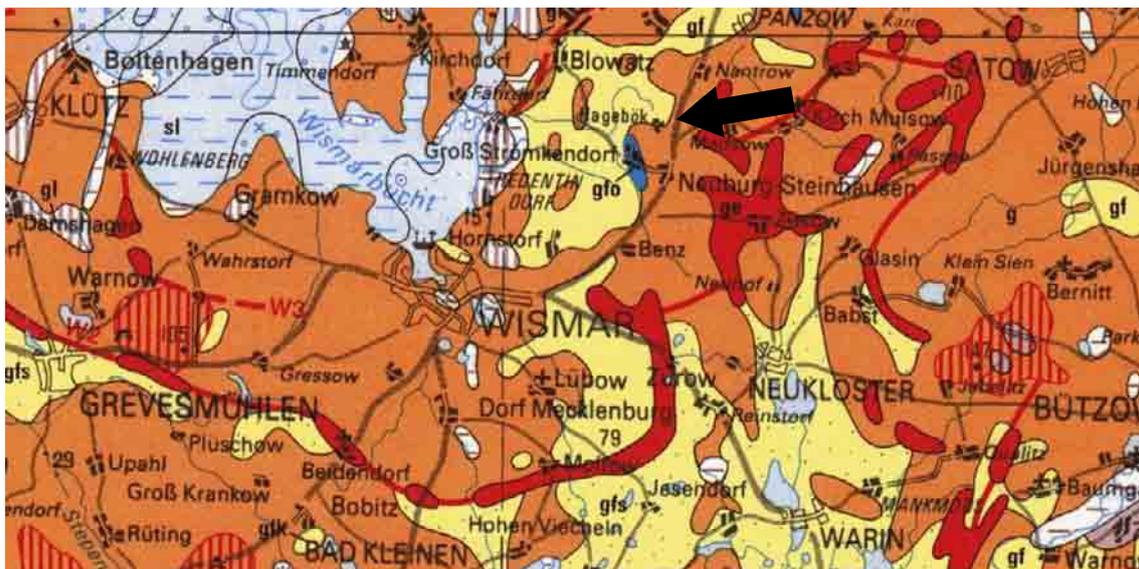


Abbildung 17: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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



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

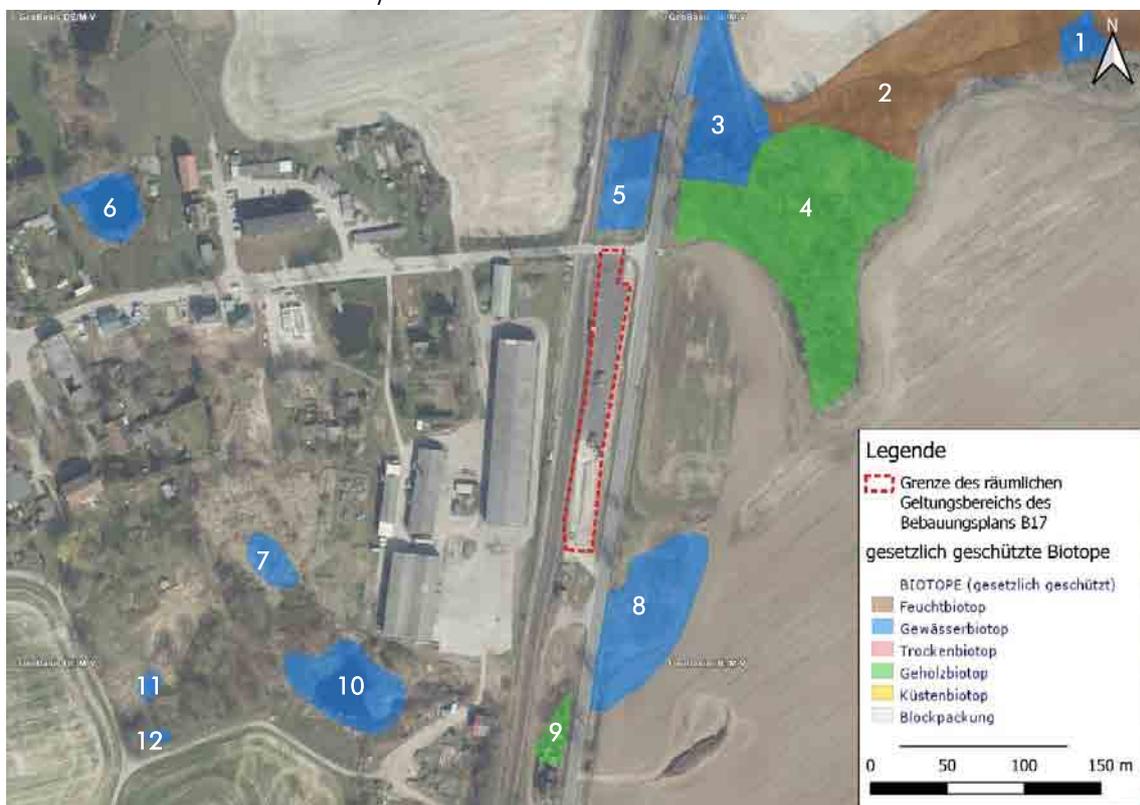


Abbildung 23: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

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

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

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
i.V.m. der 6. Änderung des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Neuburg

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 Verboten 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.

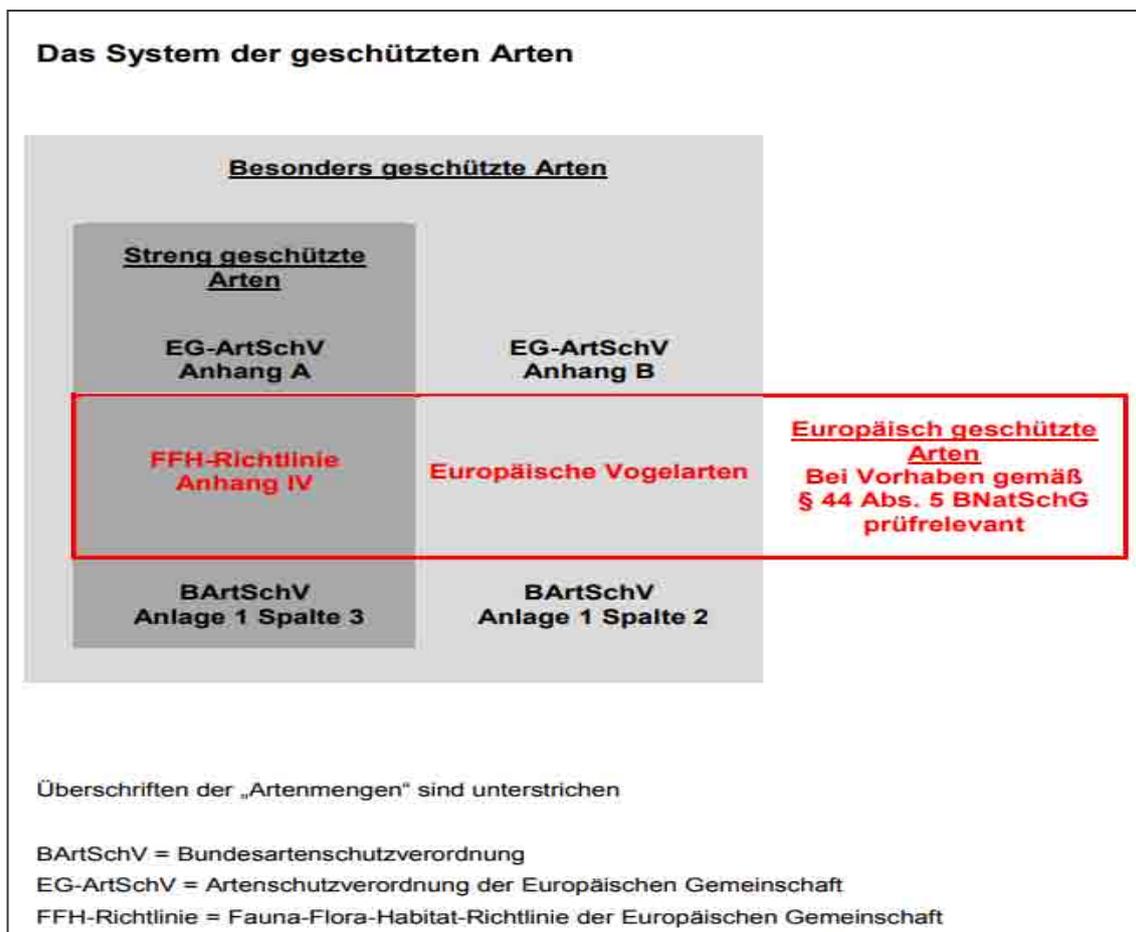


Abbildung 1: Schema zur Ableitung der Europäisch geschützten Arten, die bei Vorhaben gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG prüfrelevant sind. Quelle: https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/geschuetzte_arten.pdf, abgerufen am 04.05.2018.

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 siedlungsfern 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 beispielweise 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

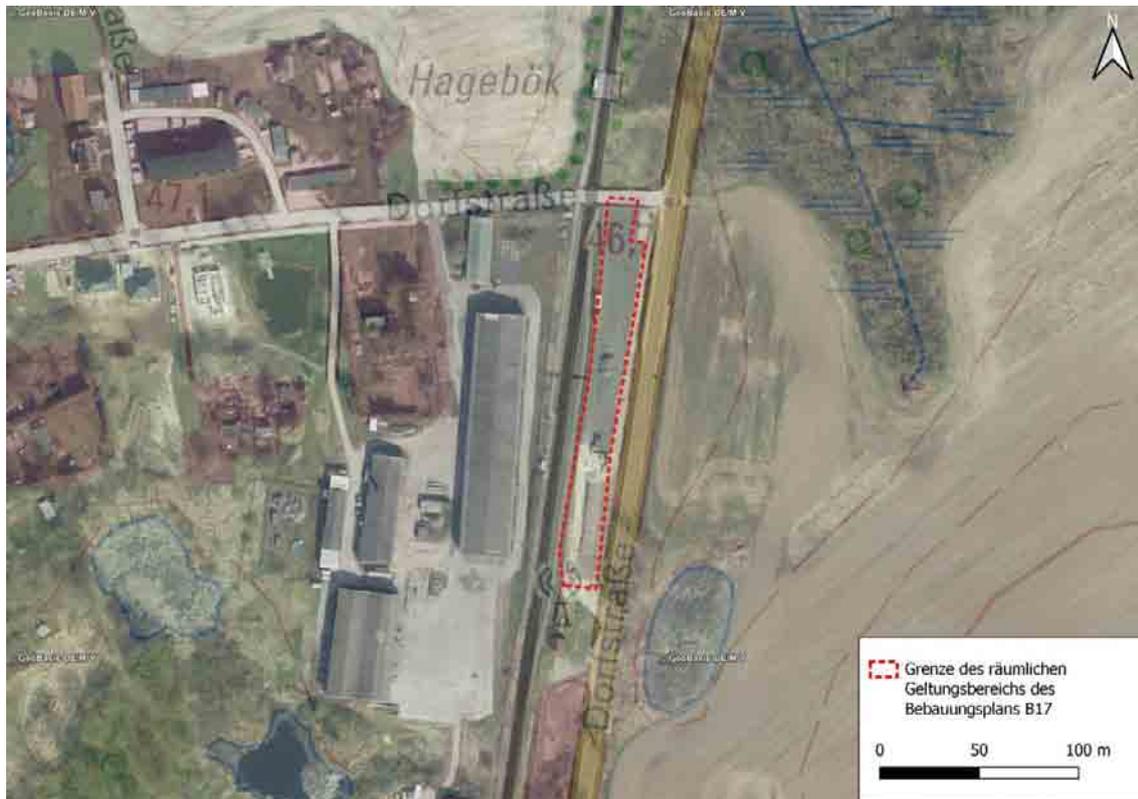


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

5. Merkmale der geplanten Geländedenutzung

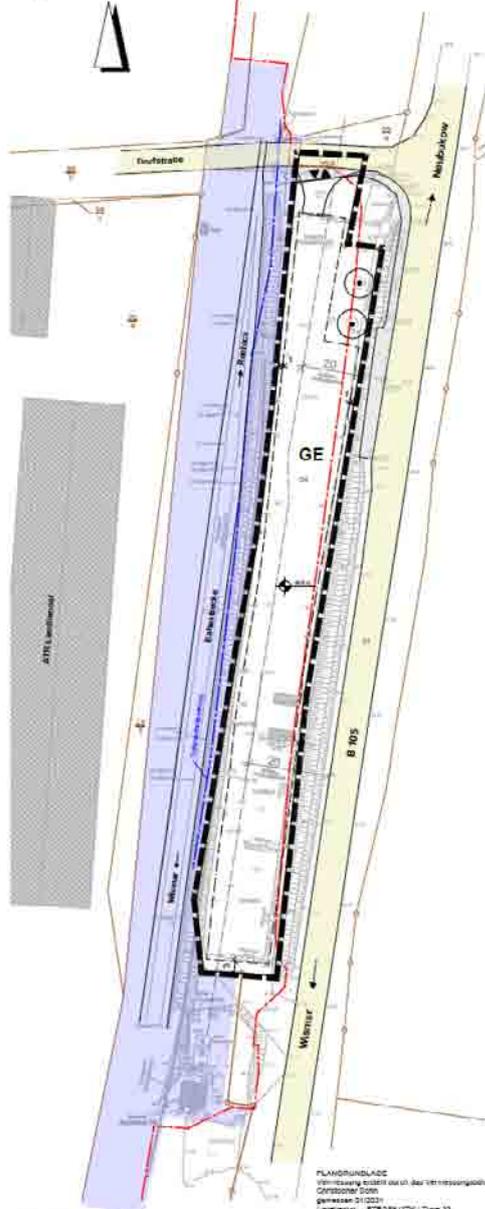
Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg werden die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Verladestation am Bahnhof Hageböck geschaffen. Geplant ist die Nutzung als Abstellplatz für Container und Baumaschinen 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.

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.

Teil A - Planzeichnung, M 1:750

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hageböck
Flur 1



Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Früherungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	max. zulässige Gebäudehöhe	
± 0,0 m	untere Bezugshöhe in m über NN	
<u>Dauweise, Baugrenzen</u>		
o	offene Dauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
---	Baugrenze	
<u>Verkehrsflächen</u>		
[Gelb/Schwarz]	Straßenfläche, Gehweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>		
○	Erhaltung: Däume	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
<u>Sonstige Planzeichen</u>		
[Doppellinie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
---	vorhandene Flurstücksgrenze	
± B	Nr. des Flurstückes	
± H	Maßlinien mit Maßangaben	
[Gitter]	vorm. Anlage	
---	Anbauverbotszone	
---	Verlauf bahneigenes Kabel (Lage unsicher)	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE	I
Grundflächenzahl (GRZ)		GRZ 0,8	
Dauweise	Gebäudehöhe (GH)	o	GH max. 6 m

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

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 „Wismarbuch und Salzhaff“ geprägt. Die minimale Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt ca. 270 m.

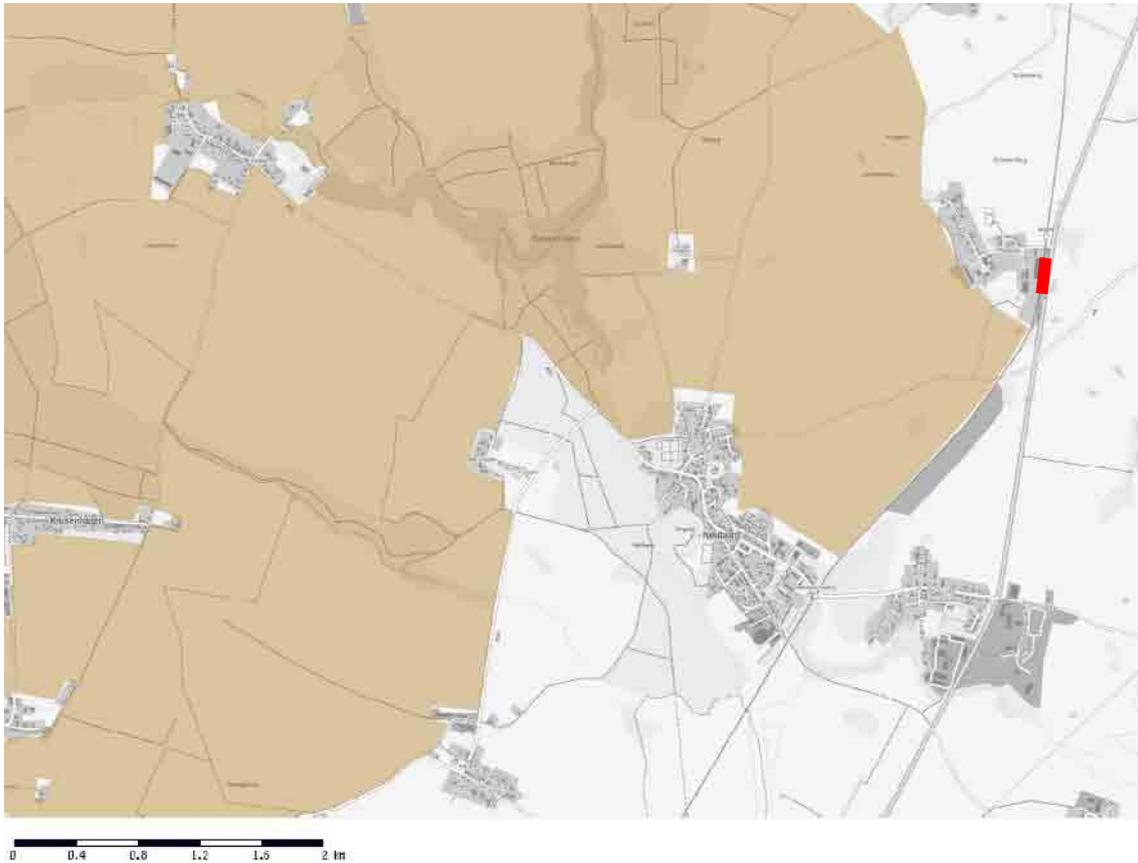


Abbildung 4: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

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

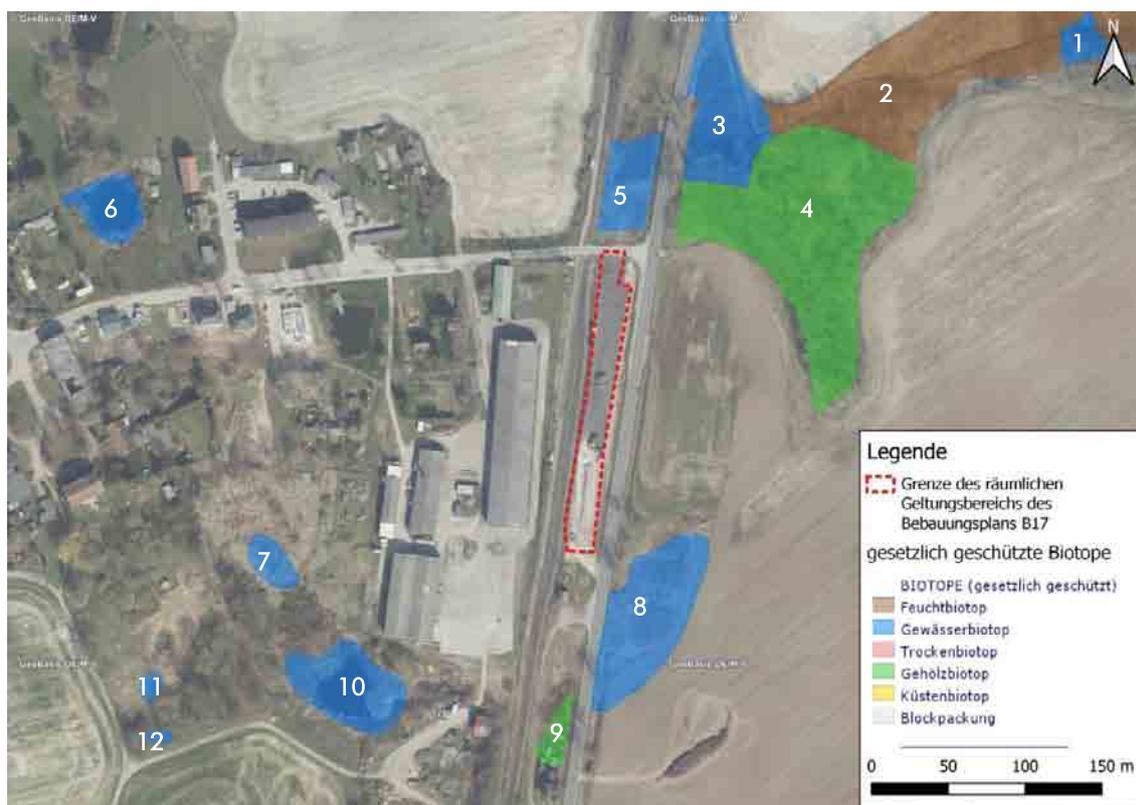


Abbildung 5: Luftbild des Umfeldes der Planung mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet = Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

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

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

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 Biotop aus.

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

6.1.2. *Biotop 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 Schotterschicht 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	IV
Säugetiere:				
1308	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	x
1313	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		x
1327	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		x
1320	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		x
1318	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	x
1314	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		x
1324	Myotis myotis	Großes Mausohr	x	x
1330	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		x
1322	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		x
1331	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		x
1312	Nyctalus noctula	Abendsegler		x
1317	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus		x
1309	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		x
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		x
1326	Plecotus auritus	Braunes Langohr		x
1329	Plecotus austriacus	Graues Langohr		x
1332	Vespertilio murinus	Zweifarbige Fledermaus		x
1337	Castor fiber	Biber	x	x
1341	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		x
1351	Phocoena phocoena	Schweinswal	x	x
1352	* Canis lupus	Wolf	x	x
1355	Lutra lutra	Fischotter	x	x
1364	Halichoerus grypus	Kegelrobbe	x	
1365	Phoca vitulina	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 Biotoptypen 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 Reptilien als Sonnenplätze und Verstecke genutzt werden.

Aufgrund mangelnden Bewuchses auf der Planfläche selbst ist ein Vorkommen von Reptilien 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-, Meerneunauge, 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-Schreckenfalter, 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 oligobis 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):

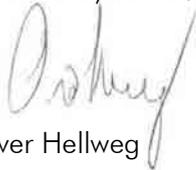
- *Entnahme aus der Natur?* *Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte?* *Nein*

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