

Gemeinde Neuburg

NBG/201/2021

Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des
Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbstandort an der Dorfstraße 10a“ in
Hageböck
- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 02.02.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Neuburg (Vorberatung)	10.02.2021	N
Gemeindevertretung Neuburg (Entscheidung)	25.02.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 18 „ Gewerbstandort an der Dorfstraße 10a “ in Hageböck und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 in Verb. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in ihrer Sitzung am 26.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbstandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck beschlossen.
Planungsziel ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Feuerwehr an der Dorfstraße in Hageböck.
Geplant ist die Umnutzung des Feuerwehrgebäudes zur Möbeltischlerei mit kleinem Lager als Anbau sowie die Aufstellung von Materialcontainern. Der vorliegende Entwurf wird dieser städtebaulichen Zielstellung gerecht und soll zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung verwendet werden.

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	Plan Entwurf_1 B18 NBG (öffentlich)
2	Deckblatt mit Begründung (öffentlich)

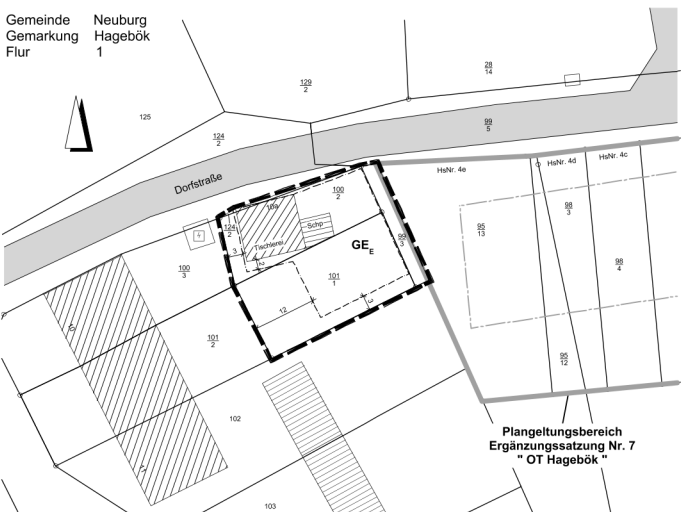
Satzung der Gemeinde Neuburg über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18

" Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a " in Hageböck

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hageböck
Flur 1



Nutzungsschablone

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

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet gem. § 1 Abs. 3 BauNVO

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

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

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB (A)^{m²} am Tage und 45 dB (A)^{m²} nachts nicht überschreiten (als Nachtschall gilt der Zeitraum von 22.00Uhr bis 6.00 Uhr)
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

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

Nicht zulässig sind:

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

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (AbMa) definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnitts der Dorfstraße.

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

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

Textliche Hinweise

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck handelt es sich nach Maßgabe § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB. Für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gemäß LBAuO M-V ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz

Eventuell erforderlicher Bodenschutz und Bodenausbau ist entsprechend seiner Befreiheitlich sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugewiesenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes, wie altlastiger Gräber, anormale Fließung, Austritt von unterirdischen Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entloerung des belasteten Bodenausbau nach §§ 2, und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entloerung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfZG) vom 27.8.1990 (BfBl. S. 1410, ber. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

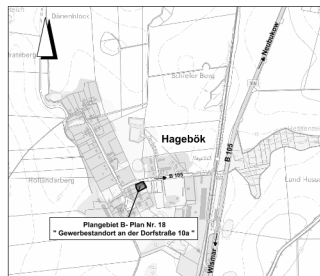
Bodendenkmale - Hinweise bei Zufahrtsfinden

Werden bei Entloerungs- und/oder zulässiger Bodenverföerung entdeckt, ist gem. § 11 DStChG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalgeschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund- und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierbei die Entloerer, die Arbeiter, der Grundstückbesitzer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Entloerungsarbeiten und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Baufragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Entloerungen zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DStChG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE _E	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
---	Baugrenze	
	Sonstige Planzeichen	
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorhandene Flurstücksgrenze	
Z.B. 100/2	Nr. des Flurstückes	
Z.B. 3/3	Maßlinien mit Maßangaben	
---	vorh. Gebäude und Anlage	



Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Neuburg über den einfachen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 18 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3716), der Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plancharakter (Plancharakterverordnung - PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie der Änderungen des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 02. 2013 (GVBl. M-V 2013, 2) wird ersucht, die Änderungen nach Beschleunigung der Gemeindevertretung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren folgende Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck für das Gebiet Ortsteil / Gemarkung Hageböck, Flur 1, Flurstücke Nr. 1001, 1002 und 1011 sowie Teilfläche aus 1242, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Teil (Teil B), zu lesen.

Verfahrensvermerk:

1. **Kapitel** aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Neuburg, den Der Bürgermeister
2. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben von Neuburg, den Der Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes geneigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Neuburg, den Der Bürgermeister
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neuburg, den Der Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Überarbeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Bebauungsverfahren eine Durchföerung einer Umänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB aufweist, wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht begründet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit von bis zum durch Auslegung an dem Bekanntheitsgrad und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de> öffentlich bekanntgegeben worden. Neuburg, den Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand an wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der laparigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur gütig erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Baugebietswesen können nicht angegeben werden. Neuburg, den Leiter des Katasteramtes
7. Die Gemeindevertretung hat die Historie abgegebener Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Begründungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neuburg, den Der Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom geneigt. Neuburg, den Der Bürgermeister
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“ in Hageböck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Neuburg, den Der Bürgermeister
10. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Überarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind öffentlich in der Zeit vom bis zum durch Auslegung an den Bekanntheitsgrad bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgt die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes unter der Internetadresse <http://www.amt-neuburg.de>. In der Bekanntmachung ist auf die Gestaltung der Verkündung im Verfahren, die Formschritte und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsgründe (§ 210 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Gründe und Erörterungen von Einlassungsgemäßigkeiten (§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde eingetraget im Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt. Neuburg, den Der Bürgermeister

Gemeinde Neuburg
Landkreis Nordwestmecklenburg
Einfacher Bebauungsplan Nr. 18
„Gewerbestandort an der Dorfstraße 10a“
in Hageböck

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

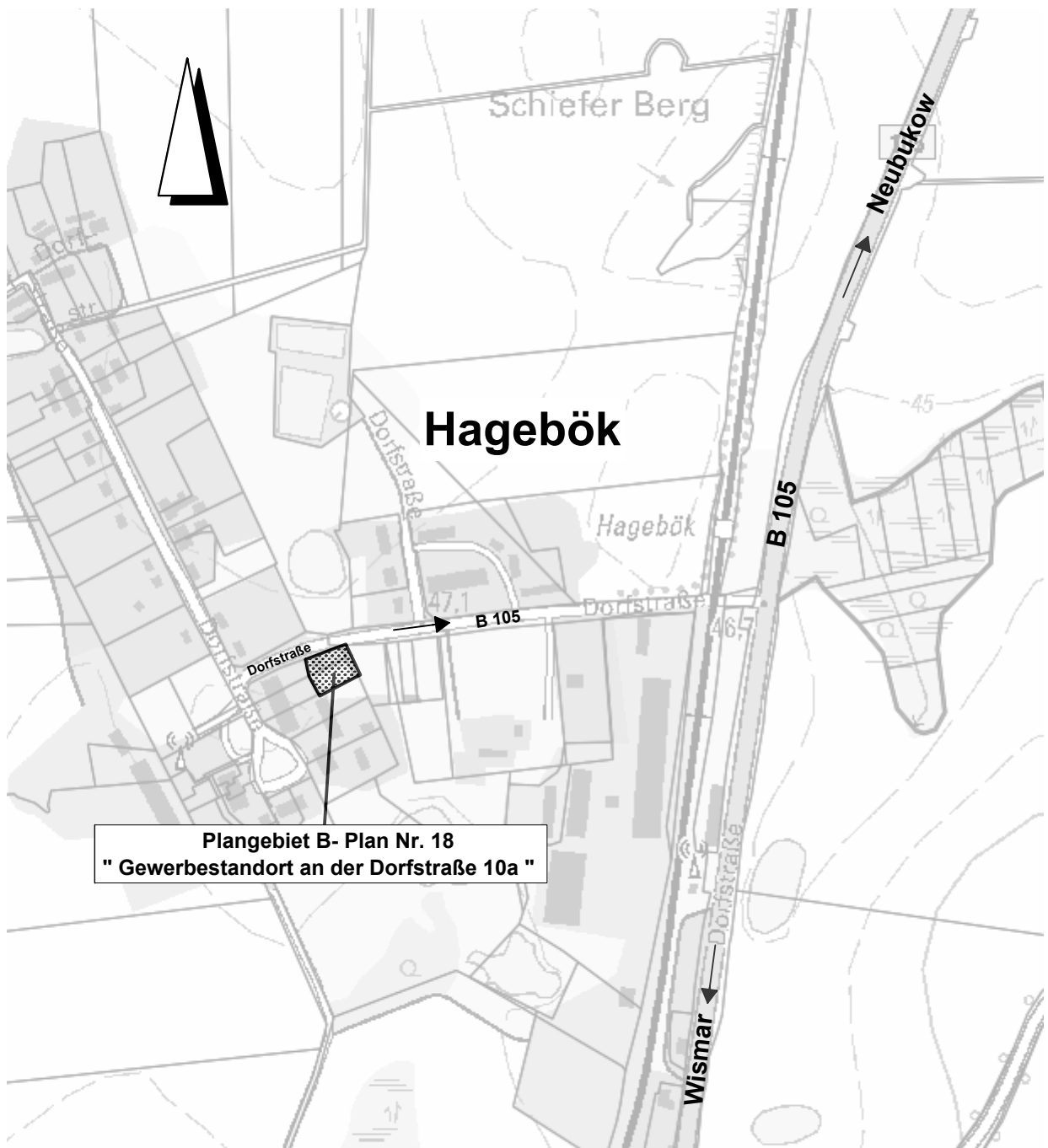
Entwurf

Stand: 02.02.2021

Begründung

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 02.02.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil I

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

Anlage

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

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

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

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

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

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

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

Da es sich um die Nutzung eines sehr kleinen Gebietes auf lokaler Ebene handelt und die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

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

3. Geltungsbereich

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

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

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

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

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

4. Festsetzungen

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

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

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

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

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

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

Nicht zulässig sind:

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

<i>als unterer Bezugspunkt</i>	Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Dorfstraßenabschnittes festgesetzt.
<i>als oberer Bezugspunkt:</i>	Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante, der oberste Dachbegrenzungspunkt oder die oberste Außenwandkante (Attika) definiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

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

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

Trinkwasserversorgung

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

Schmutzwasserableitung

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

Niederschlagswasserableitung

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

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

Elektroenergieversorgung

Das Bestandsgebäude wird durch die edis versorgt.

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

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

Allgemein gilt, dass

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

Löschwasserversorgung

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

6. Altlasten / Abfallwirtschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Gewässerschutz

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

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

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

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

8. Immissionsschutz

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

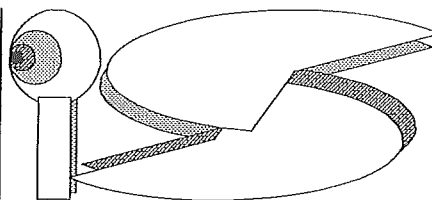
Da der Bebauungsplan zwar die Bestandsnutzung der Tischlerei sichern soll, stellt er eine Angebotsplanung dar, was insofern berücksichtigt wird, dass in dem Baugebiet nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetrieb, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Lärmemission im Bereich der nächstgelegenen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

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

Gebilligt durch die GV am:

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister



Schalltechnische Begutachtung

Auftrag Nr.: 3511

1. Ausfertigung

Rostock, 16. August 2018

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

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

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

Zeitpunkt der
Ortsbesichtigung: 12.07.2018 und 06.08.2018

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



10 Zusammenfassung

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

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

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

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

Als maßgebliche Geräuschquellen werden berücksichtigt:

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

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

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

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



Ergebnisse:

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

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

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

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

Die Anforderungen gemäß TA Lärm werden eingehalten.

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

Spitzenpegel:

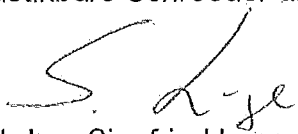
Die berechneten Spitzenpegel unterschreiten den Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete WA werktags am Tag.

Die Anforderung gemäß TA Lärm wird eingehalten.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen:

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

Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH


Dipl.-Ing. Siegfried Lange

