



Übersichtsplan

Gemeinde Neuburg

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 17

" Gewerbestandort Hageböck-Ost "
in Hageböck

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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 Ziel und den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. 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 Nr. 17 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. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenden grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 17, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

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.

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.

Mit Aufstellung des B-Planes wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet.

Im Zuge des B-Plans Nr. 17 der Gemeinde Neuburg kann eine Beeinträchtigung der betrachteten Arten ausgeschlossen werden. 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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (09.08.2021 – 10.09.2021) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 13.07.2021 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die von der Gemeindevertretung am 27.01.2022 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

3.3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (04.04.2022 – 05.05.2022) gingen keine Stellungnahmen ein.

3.4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 11.03.2022 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die von der Gemeindevertretung am 25.08.2022 abgewogen und größtenteils berücksichtigt wurden.

4. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten drängen sich anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet nicht auf.

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.

Die Lage des Plangebietes zwischen Bahn und Bundesstraße B 105 führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume, es werden keine unbelasteten Landschaftsbereiche bebaut, sondern ein bereits stark vorbelasteter Bereich.

Neuburg, den

05. JAN. 2023




Der Bürgermeister