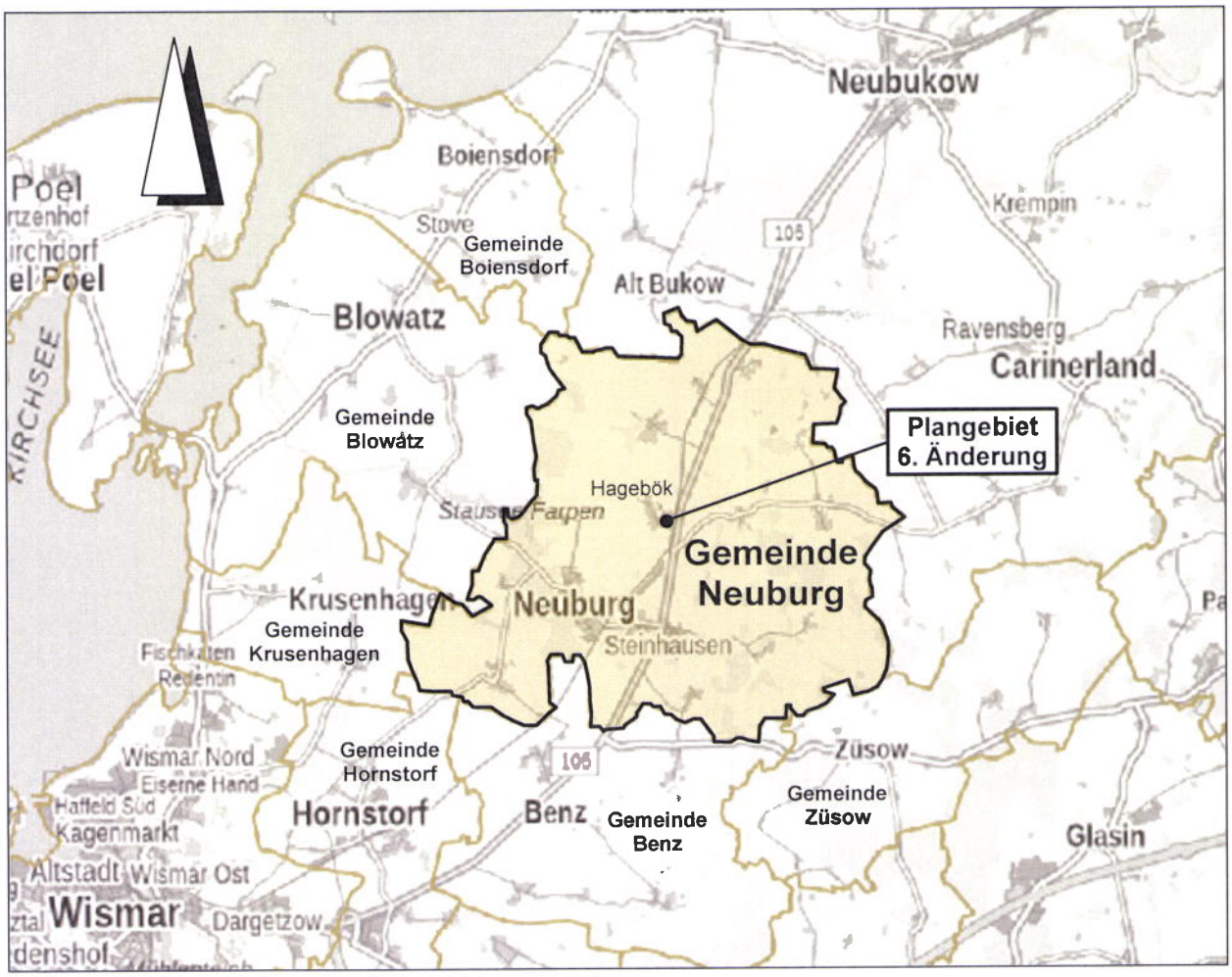
Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg

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



Übersichtsplan

Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg:

- *das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen*

- *die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen*

- *die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen*

Anlass und Ziel der Planung

Der Änderungsbereich der 6. **Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg befindet sich in der Gemarkung Hagebök, Flur 1, westlich der Bundesstraße B 105 in Richtung Neubukow.
Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3500 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden	:	durch die Dorfstraße
im Westen	:	durch die Bahnstrecke der DB AG und weiter den Gewerbebetrieb der Firma ATR Landhandel
im Süden	:	durch die Bahnanlagen der DB AG
im Osten	:	durch die Bundesstraße B 105

Der Änderungsbereich betrifft die Flurstücke 94 und 99/4 (teilw.).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diese Fläche der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbestandort Hagebök-Ost" mit folgender Zielstellung aufgestellt:

Das Gelände wurde ehemals als Verladestation am Bahnhof Hagebök 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 Hagebök 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 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.
Die verkehrliche Anbindung bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandortes. Immissionsschutzrechtliche Konflikte gegenüber der Wohnnutzung im Ort sind

nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen Wohngrundstücke befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet.
Durch die nahe Anbindung des Gewerbestandortes an die B 105 kommt es auch zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung der örtlichen Verkehrswege.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuburg ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird auf Beschluss der Gemeindevertretung der wirksame Flächennutzungsplan mit der Zielstellung geändert, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auszuweisen.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg liegt östlich der Eisenbahnstrecke Nr. (A – X). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecken ist die DB Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes.

Allgemeine Hinweise für die Baumaßnahmen und die Grundstücknutzung:

1. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.
2. 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.
3. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
4. 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 Wind-wurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
5. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechselungen 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.
6. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.
7. 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

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuburg werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 „Gewerbestandort Hagebök-Ost“ mit dem der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann der für den B-Plan erstellte Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz auch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 25.08.2022
Ausgefertigt am:

05. JAN. 2023

GEMEINDE NEUBURG • LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG •

Der Bürgermeister

Anlage
Fachbeitrag Artenschutz
Umweltbericht