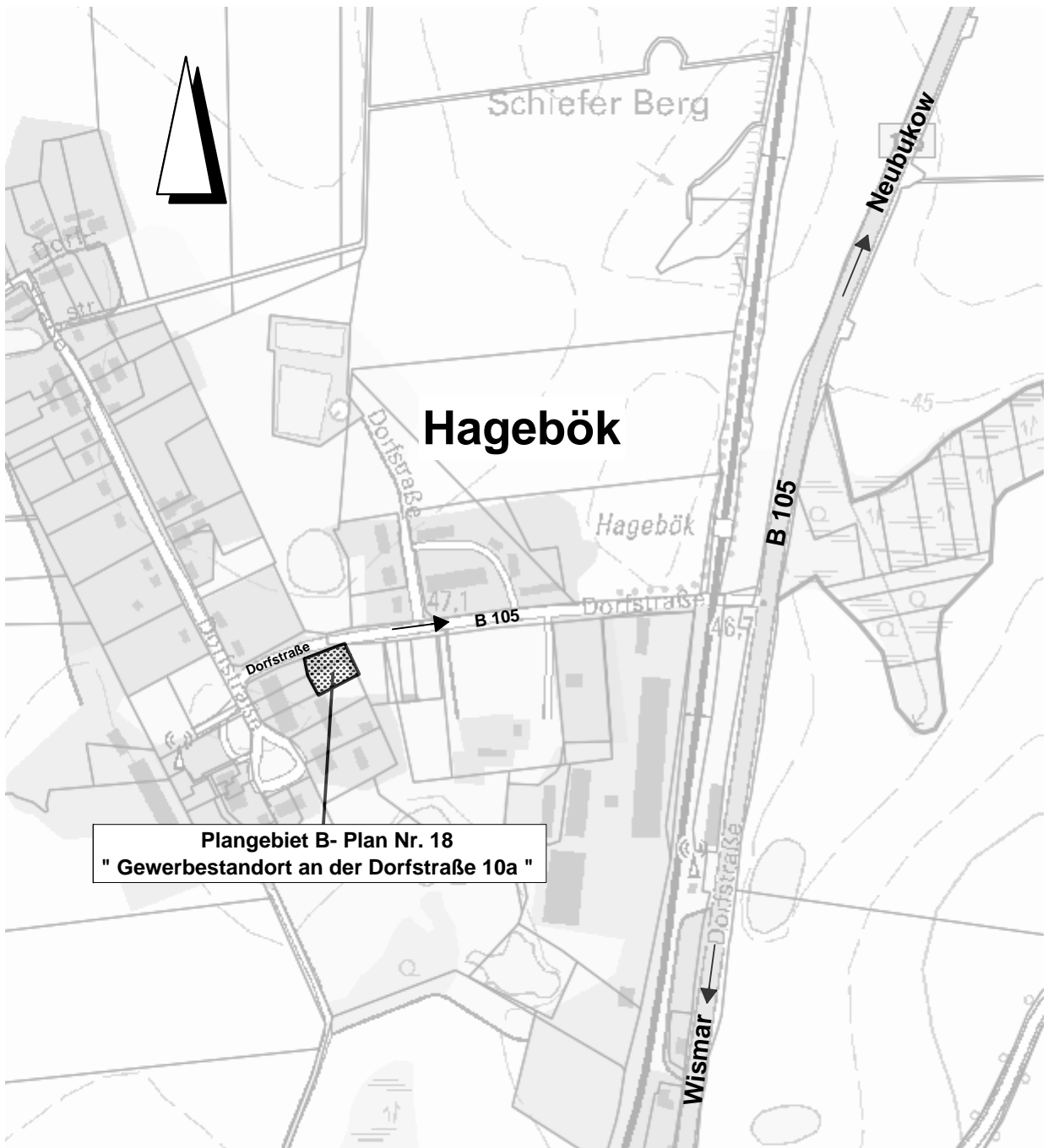


Begründung

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



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

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:

als unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe des angrenzenden Dorfstraßenabschnittes festgesetzt.

als oberer Bezugspunkt: 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 Unterflurhydranten (V1) 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: 25.02.2021

Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister