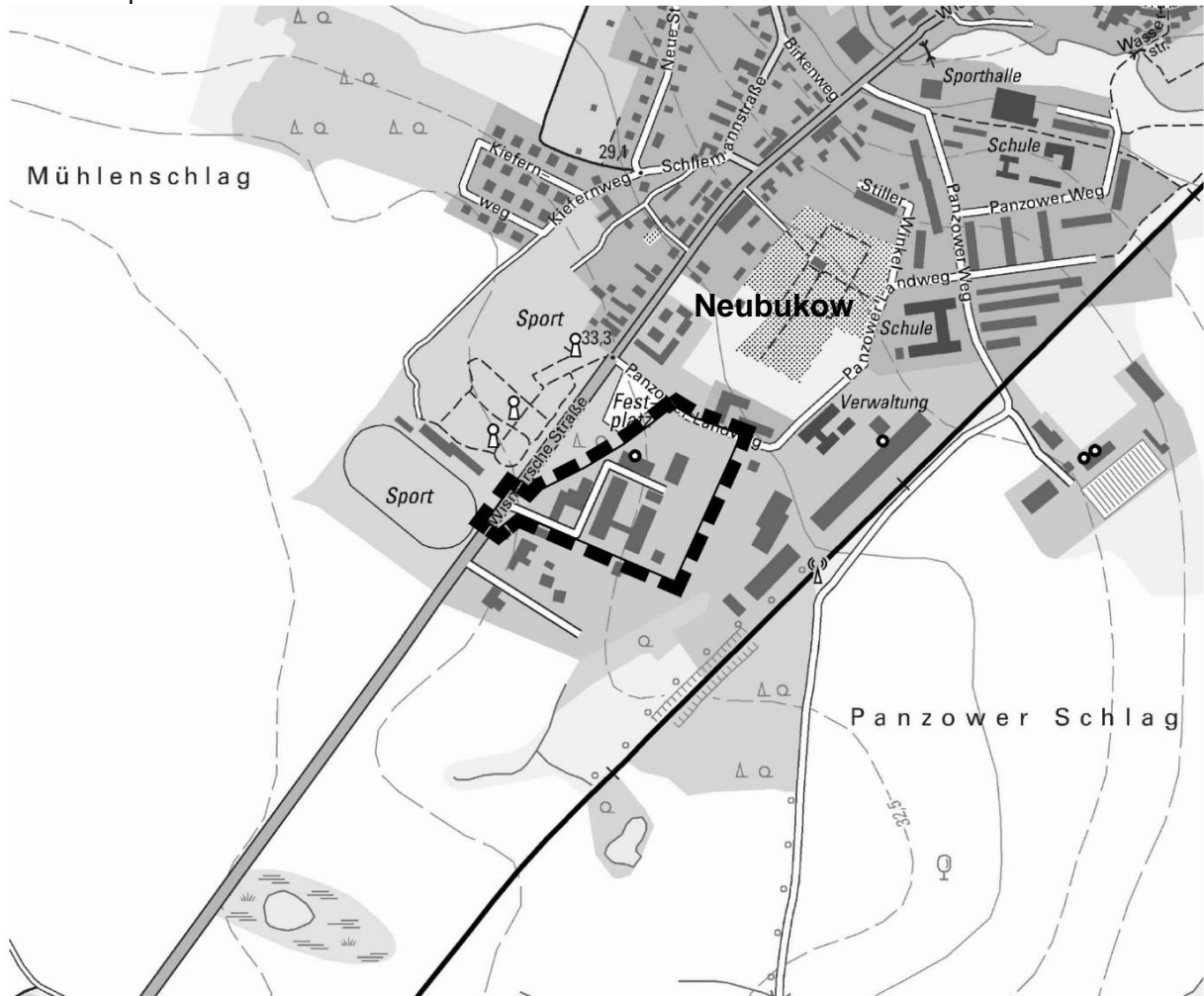


Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, ©GeoBasis DE/M-V 2021

# Satzung der Stadt Neubukow

über den

## Bebauungsplan Nr. 14 "TechCity Neubukow"

gelegen südwestlich des Panzower Landweges, westlich der Flurstücke 211/4 bis 224/4, nördlich der Flurstücke 210/1 und 210/2, Flur 2, Gemarkung Neubukow sowie südöstlich des Parks mit Festwiese an der B 105 (Wismarsche Straße)

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 08.02.2024

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung	3
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>5</b>
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliche Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>10</b>
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>10</b>
5.1 Grünordnungsplanung und Artenschutz	10
5.2 Altlasten	11
5.3 Immissionsschutz	13
<b>6. Sonstiges</b>	<b>16</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Neubukow hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gewerbe- und Sondergebiet „TechCity Neubukow“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO zur planungsrechtlichen Vorbereitung einer Neubebauung vorwiegend (ehemals) gewerblich genutzter Flächen zum Zwecke der Entwicklung eines Gewerbegebietes für High-Tech-Unternehmen und dazugehöriger Einrichtungen.

Auf dem Gelände eines vorhandenen Betriebes des Sondermaschinenbaues im Gewerbegebiet südlich des Panzower Landweges ist u.a. die Entwicklung und Produktion von Hochtechnologie-Lasergeräten zur Wetter- und Klimaanalyse mit weltweitem Vertrieb geplant. Das Projekt erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Leibnitz-Institut für Atmosphärenphysik in Kühlungsborn und wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert. Im Gewerbegebiet ist die Neuerrichtung von Forschungs- und Produktionsstätten für viele Komponenten geplant (Konstruktionsbüros, Optik, Lasertechnik, Mikropräzisionsfertigung, Software-Entwicklung, Gehäusebau, Logistik usw.). Hier sollen ca. 40 bis 50 Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus ist der wissenschaftliche Austausch vorgesehen.

Außerdem ist u.a. der Bau von Kleinwindkraftanlagen, die bereits entwickelt wurden, und von anderen Komponenten vorgesehen.

Für den längeren Aufenthalt von Technikern und Wissenschaftlern, die z.T. für mehrere Monate unterzubringen sind oder für die kurzfristige Unterbringung für Kongresse und Seminare soll der Technologiebereich durch einen Campus mit Sporthotel bzw. Boardinghouse mit ca. 20 - 30 Doppelzimmern, Sport- und Freizeitanlagen und einer Mensa ergänzt werden.

Da das Plangebiet bereits vollständig mit genutzten Gewerbehallen und Bürotrakten sowie mit leerstehenden, ehemaligen Gewerbebauten und Nebenanlagen sowie einem Wohngebäude bebaut ist, kann das „beschleunigte“ Verfahren nach der Maßgabe des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Ein formaler Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist dabei nicht erforderlich, die Umweltbelange sind jedoch angemessen zu berücksichtigen. Die nordwestlich angrenzende Waldfläche wurde bereits im Rahmen eines Parkkonzeptes der Stadt Neubukow forstrechtlich umgewandelt.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich umfasst vorhandene, gewerblich genutzte Flächen im Süden von Neubukow, südlich des Panzower Landweges, westlich der gewerblich genutzten Flurstücke 211/4 bis 224/4, nördlich der Flurstücke 210/1 und 210/2, Flur 2, Gemarkung Neubukow sowie südöstlich der Wald- bzw. Parkfläche und der Festwiese an der B 105 (Wismarsche Straße). Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt und auf dem Luftbild auf der Folgeseite dargestellt.



Lage des Plangebietes auf Grundlage des Luftbildes mit ALK (© GeoBasis DE/M-V 2024)

### 1.3 Flächennutzungsplan, Planungsrecht und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neubukow stellen sich die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen (G) dar. Diese umfassen den gesamten süd-östlichen Teil von Neubukow zwischen Wismarscher Straße, Panzower Landweg und der Bahnlinie Wismar - Rostock. Innerhalb dieser großen gewerblichen Bauflächen kann das kleinteilige Sondergebiet der vorliegenden Planung von ca. 3900 m<sup>2</sup> Größe, das den Gewerbebetrieben zugeordnet ist, im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbegebieten als insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, so dass eine separate Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Die Flächen westlich des Plangebietes sind als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Sportplatzflächen ausgewiesen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I

- S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand 29.06.2022, Höhenbezugssystem DHHN2016 sowie die Topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2021, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen und Gutachten.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 wird im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das Instrument dieses Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Geltungsbereich werden mit der vorliegenden Änderung u.a. die Erneuerung eines vorhandenen Gewerbegebietes und die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20000 m<sup>2</sup> (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) planungsrechtlich vorbereitet (zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO hier ca. 16500 m<sup>2</sup>).

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen. Dazu werden separat ein grünordnerischer sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Die Stadt Neubukow ist mit ihren derzeit rund 4000 Einwohnern nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren haben zentralörtliche Funktionen und sind laut Landesraumentwicklungsprogramm M-V überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte, dienen der Nahbereichsversorgung und können eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauflächenentwicklung realisieren. Dem Zentralort Neubukow ist der Nahbereich mit den Gemeinden Am Salzhaff, Alt Bukow, Biendorf, Carinerland und Kirch Mulsow zugeordnet.

Die Grundkarte des RREP weist Neubukow darüber hinaus als Tourismusentwicklungsraum im Küstenhinterland sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus. Die vorliegende Planung stellt auf die Nachnutzung von bebauten bzw. Brachflächen ab und entspricht damit den RREP-Programmsätzen Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Zum Bebauungsplan wurden ein Grünordnerischer Fachbeitrag, ein Artenschutzfachbeitrag, eine Altlastenuntersuchung, ein Schallgutachten sowie eine Erschließungsplanung erstellt (s. jeweiliges Fachkapitel).

## 2. Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gewerbehallen und Büro- sowie ehemalige Gemeinschaftsgebäude, ein Heizkraftwerk, eine Kleinkläranlage, Zufahrten, Stellplätze, Lagerplätze und andere, vorwiegend mit Betonplatten versiegelte Flächen.



Zufahrt von der B 105,  
links leerstehende und genutzte Gewerbehallen,  
rechts Gewerbe außerhalb des Plangebietes



Nördlicher Bereich des Betriebsgeländes



Nördlicher Bereich des Betriebsgeländes



Östliche Brachflächen im Geltungsbereich



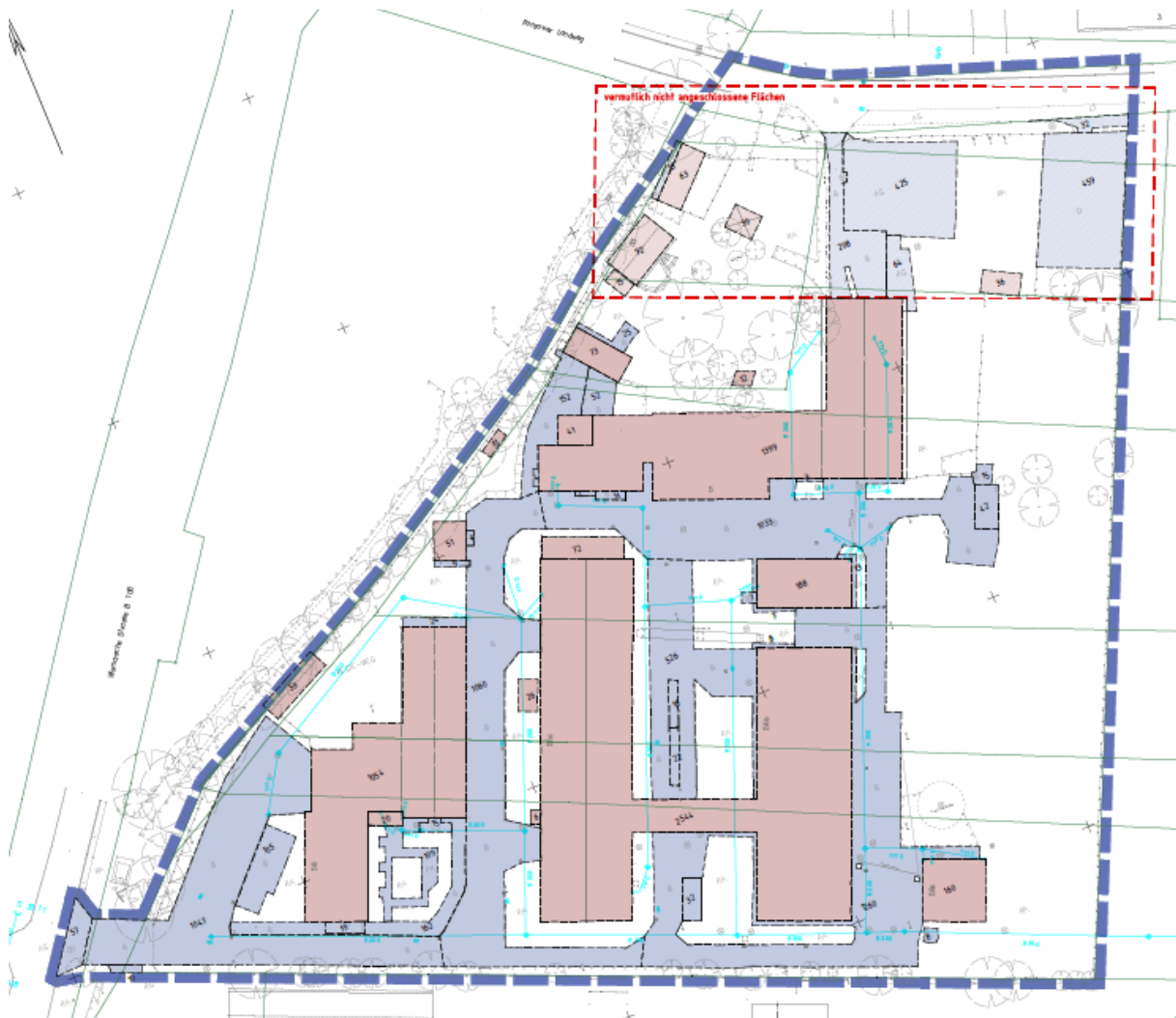
Einfamilienhaus mit Nebengebäuden im nördl. Teil



Nordwestlich gelegener Fußweg und Festplatz an-  
grenzend an das Plangebiet

Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein Grundstück, das mit einem älteren Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut und von Tannen umstanden ist. Am Gebietseingang westlich ist eine Stellplatzfläche vorhanden, ebenso südlich des Panzower Landweges. Südlich der Zufahrt von der B 105 steht eine Siedlungshecke. Ansonsten sind nur vereinzelt Bäume vorhanden und ein Großteil der Flächen ist versiegelt.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt der Festplatz der Stadt Neubukow an, der u.a. für Veranstaltungen und als Stellplatzfläche genutzt wird. In südliche Richtung schließt sich an den Parkplatz eine Waldfläche an, die Teil der ehemaligen, denkmalgeschützten Parkanlage „Neubukower Anlagen“ ist und über die B 105 hinaus reicht. Westlich der B 105 liegt außerdem ein Sportplatz am Ortsrand. Nördlich des Panzower Landweges befindet sich eine Kindertagesstätte, östlich eine Betriebstankstelle sowie weitere Wirtschaftsgebäude. Innerhalb der südlich gelegenen Gewerbeflächen stehen zwei Wohnhäuser, die betriebszugehörig zu Gewerbebetrieben sind, sowie ein Wohnhaus direkt an der B 105. Am südlichen Ortsrand befindet sich die Tankstelle an der B 105.



Derzeit versiegelte Flächen im Plangebiet (Merkel Ingenieur Consult)

## 2.2 Städtebauliche Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanung ist das Ziel verbunden, für den geplanten „Technologie-Campus“ auf den begrenzten Grundstücksflächen eine möglichst effektive Grundstücksausnutzung zu erreichen, unter Berücksichtigung von Betriebsabläufen der Produktion, der Belieferung mit Lkw, aber auch von Aspekten des Aufenthaltes und der Freizeitnutzung im Norden des Plangebietes.

Die vorhandenen Bauflächen sollen daher weitestgehend beibehalten werden.

Für die benachbarte Parkfläche mit Waldcharakter hat die Stadt im Rahmen der beabsichtigten Wiederherstellung der historischen Parkanlage aufgrund des überwiegen- den öffentlichen Interesses einen Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde gestellt, der genehmigt wurde. Dadurch entfällt der nach Waldabstands- verordnung einzuhaltende Waldabstand der baulichen Anlagen von 30 m im Plange- biet, was das vorliegende Vorhaben unmöglich machen würde.

Der südöstlich der B 105 gelegene Bereich der „Kleinen Anlagen“ ist Teil der denkmal- geschützten Parkanlage „Neubukower Anlagen“ und soll auf der Basis einer Diplom- arbeit in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutz- und Naturschutzbehörde als Park mit erneuerten Wegen gestaltet und weiterhin als Festwiese genutzt werden.

Die für die Produktionsabläufe geplanten Flächen werden als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Es sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Öffentliche Betriebe sind in Neubukow an anderen Stellen verortet und auf den Privatflächen nicht vorge- sehen. Eine Tankstelle befindet sich in der Nachbarschaft, und auch Einzelhandelsbe- triebe sind in Neubukow in anderen Bereichen in ausreichender Anzahl vorhanden.

Derzeit sind neue Produktionshallen sowie Bürogebäude geplant.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftsperso- nen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahms- weise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnü- gungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Auch diese Einrichtungen sind in diesem Technologiebereich nicht geplant und u.a. in der Innenstadt unterge- bracht.

Das Sonstige Sondergebiet „Campus“ dient der Errichtung eines Beherbergungsbe- triebes als Hotel/Aparthotel mit zentraler Verwaltung und Restauration und/oder eines Boardinghouses zur Unterbringung von Personen auch über einen längeren Zeitraum als hotel- bzw. apartmentähnliche Übernachtungsmöglichkeit. Es sollen Sportmöglich- keiten im Gebäude und auf einem Freizeitplatz vorgesehen werden sowie Konferenz- räume, ein Café usw.

In dem Sonstigen Sondergebiet „Campus“ sind zulässig:

- ein Hotel oder Aparthotel und/oder ein Boardinghouse mit zentraler Verwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sport- und Wellnesseinrichtungen,
- max. zwei Dauerwohnungen,
- Anlagen und Nebenräume für den Betrieb und die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen,



- Anlagen für die Erschließung und den ruhenden Verkehr. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - nicht störende Gewerbebetriebe.

Es wird aus dem genannten Grund der effektiven Ausnutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, dazu sollen umlaufende Baugrenzen in den Baufeldern eine flexible Bebauung gewährleisten. Die Wurzelschutzbereiche angrenzender Bäume werden dabei beachtet. Die abweichende Bauweise sichert die Möglichkeit, Gebäude und Montagehallen mit mehr als 50 m Länge errichten zu können.

Die maximale Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten wird auf 12 m, vergleichbar zu anderen Gewerbebetrieben, und im Sondergebiet, welches eine höhere Geschossigkeit auf der kleineren Grundfläche aufweisen darf, auf 20 m festgesetzt. Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Geländehöhe von 33,0 m (DHHN2016). Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

Werbepylone und Fahnenmasten sind innerhalb der Baugebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Die Höhenbegrenzung dient dazu, ortsbildstörende Wirkungen zu vermeiden.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Besondere Gestaltungsvorschriften sollen für die am Ortsrand gelegenen Gewerbeflächen nicht erlassen werden, um ein möglichst offenes Gestaltungsspektrum zu ermöglichen. Das oberste Geschoss im SO Campus ist allerdings nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Fassaden an allen Seiten um mindestens 1,50 m gegenüber den Fassaden der darunter liegenden Geschosse zurückspringen. Damit soll eine bessere städtebauliche Einfügung gewährleistet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sollen wegen ihrer störenden Wirkung auf Ortsbild- und Verkehrswege ausgeschlossen werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt wie bisher über die vorhandene innerörtliche Zufahrt an der B 105. Dieser südliche, vorhandene Weg bleibt bestehen, wird allerdings aufgrund des Gehölzschutzes nach Norden verlegt, um einen 3 m breiten Grünstreifen im Plangebiet freizuhalten bzw. zu entsiegeln (bisher ca. 1 m). Innerhalb dieses Grünstreifens befindet sich eine Siedlungshecke.

Die innere Erschließung biegt im östlichen Bereich in einem 90°-Winkel nach Norden ab und bindet an den Panzower Landweg an. Hier wird zusätzlich eine Zu- bzw. Ausfahrt errichtet, so dass z.B. Lkw-Verkehr die Zufahrt von der B 105 und die Ausfahrt über den Panzower Landweg nutzen kann, ohne im Plangebiet wenden zu müssen. Dadurch sind auch ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig.

Die private innere Erschließung kann für die geringen Anliegerverkehre als Mischverkehrsfläche ohne separate Geh- und Radwege ausgebildet werden. Die Erschließungsplanung (Merkel Ingenieur Consult, Jan. 2024) hat entsprechende Straßenbreiten in den Einfahrtbereichen von 7,50 m mit den Kurvenradien für Lkw und innerhalb des Gebietes von 6,0 m (jeweils zuzüglich Bankette) vorgesehen.

Pkw-Stellplätze für Mitarbeitende und Besucher sollen wie bisher an den Zufahrten innerhalb der Bauflächen entsprechend dem jeweiligen Bedarf entstehen, so dass die inneren Bauflächen möglichst frei vom Pkw-Verkehr sind.

Aufgrund der privaten Erschließungsstraße werden Leitungsrechte für vorhandene und geplante Leitungen zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt insgesamt rund 2,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete	16822
GE 1	11148 m <sup>2</sup>
GE 2	5674 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet - Campus	3864
Verkehrsflächen	3392
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1041 m <sup>2</sup>
mit besonderer Zweckbestimmung, privat	2351 m <sup>2</sup>
Grünflächen, privat	1666
Abstandsgrün	1191 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	475 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>25744</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen vorhanden, die die bestehenden Gebäude bzw. Freiflächen erschließen. Außerdem sind Stromleitungen, ein Fernwärmeanschluss, Telefon- sowie Fernmeldekabel verlegt.

Sämtliche Leitungen sind aufgrund ihres Alters im Rahmen der Erschließung und Neubebauung zu erneuern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen aller Leitungsträger sind rechtzeitig Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.

Aufgrund der privaten Erschließungsstraße werden Leitungsrechte der Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Es ist vorgesehen, Schmutz- und Regenwasserkanäle zentral in der neuen Erschließungsstraße zu verlegen und im freien Gefälle an die vorhandenen Leitungen im Panzower Landweg anzubinden. Die vorhandene Schmutzwasserleitung des

Panzower Landweges verläuft teilweise im Flurstück 392/2 innerhalb der Bauflächen im Norden des Plangebietes und wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Langfristig ist seitens der Stadt die Verlegung in den öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Sanierung des Panzower Landweges vorgesehen. Eine Schmutzwasserleitung der südlich angrenzenden Nachbarn wird in das neue System angebunden. Träger der Ver- und Entsorgung ist der Zweckverband Kühlung.

Das Regenwasser kann nicht vor Ort versickert werden und wird daher mit einer regulierten Abflussmenge von max. 30l/s/ha in die Planstraße und von dort in die zentrale Entwässerung im Panzower Landweg eingeleitet. Varianten der Rückhaltung betreffen den Einbau eines Staukanals oder eines unterirdischen Rigolenkörpers an zentraler Stelle. Für darüber hinaus anfallende Regenwassermengen ist auf dem jeweiligen Grundstück eine eigene Rückhaltung vorzusehen.

Die Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung wird an die Wismarsche Straße und den Panzower Landweg angebunden.

Das notwendige Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen und kann nur mit 24 m<sup>3</sup> dem öffentlichen Trinkwassernetz des ZVK entnommen werden. Daher sind zusätzlich zwei unterirdische Löschwasserzisternen geplant.

Ein neuer Fernwärmeanschluss wird noch geprüft, ggf. soll eine autarke Wärmeversorgung innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Für den Fall einer Fernwärmeversorgung wird das Leitungsrecht entlang der Planstraße um 2,0 m in Richtung SO und GE 1 erweitert, um Platz für einen möglichen Trassenverlauf freizuhalten.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.DIS AG.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Die Entsorgung der gewerblichen Abfälle über die Privatstraße wird mit dem örtlichen Abfallentsorgungsunternehmen vereinbart.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen des Planbereiches befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum. Die Kosten der Planung und Erschließung werden privat getragen.

#### **5. Umweltbelange**

##### **5.1 Grünordnungsplanung und Artenschutz**

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes ist innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (hier ca. 16500 m<sup>2</sup>), entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig.

Naturschutzrechtlich sind hier insbesondere der Artenschutz und gesetzlich geschützte Bäume zu betrachten.

Dazu wurden durch die Bürogemeinschaft Umwelt & Planung Schoppmeyer und Lebahn ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein grünordnerischer Fachbeitrag (jeweils 18.01.2024) erarbeitet, welche separate Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 14 sind. Es wird ausdrücklich auf diese beiden Gutachten verwiesen.

Festsetzungen zum Gehölz- und Artenschutz wurden in die Planung aufgenommen: Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. als Ersatz für Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen zu pflanzen. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> sowie eine Mindestdiefe von 0,8 m aufweisen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Vorhandene Bäume sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu ersetzen. Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB, ZTV-Baumpflege (V 1).

Einzelstammschutz während der Bautätigkeiten in Form von 2 m hohen Bohlen auf Polsterung (S 1).

Es sind eingriffsnah 5 Stk. Sperlingsmehrfachquartiere, 3 Stk. Nistkästen für Halbhöhlen-/Nischenbrüter, 5 Stk. Höhlenkästen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben in Form von Kunstnestern sowie ein Eulenkasten im benachbarten Waldgebiet anzubringen.

Um Beeinträchtigungen von gehölzbrütenden Vogelarten zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung sowie Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres gemäß § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit artenschutzrechtlich unbedenklich ist und die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

Ein fledermausfreundliches Lichtmanagement wird empfohlen.

## **5.2 Altlasten**

Die HSW Ingenieurbüro Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH, Rostock, hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (Juni 2023). Daraus geht hervor:

Das Untersuchungsgebiet umfasst das ehemalige Kolbenwerk, das im Jahr 1974 in Betrieb ging und im Jahr 1991 die Produktion einstellte. Seitdem befindet sich auf Teilflächen des Geländes die Fa. Dethloff & Lange GmbH, die dort ein metallverarbeitendes Gewerbe betreibt. Durch die jahrzehntelange industrielle und gewerbliche Nutzung der Fläche wurde ein Altlastenverdacht begründet.

In ihrer Stellungnahme hatte die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock mitgeteilt, dass das Plangebiet im Altlastenkataster registriert ist. Das Untersuchungsgebiet tangiert eine ehemalige Tankstelle, die unter der Nummer 72-074-013 erfasst ist. Weiterhin befindet sich an der östlichen Grenze der ehemalige Technikstützpunkt, der im Altlastenkataster unter der Nummer 51-47-40 steht.

Der Untersuchungsumfang umfasste schließlich Verdachtsfälle von schädlichen Bodenveränderungen an drei Stellen im Untersuchungsgebiet. Dabei ist die Altlastverdachtsfläche der Tankstelle für das Untersuchungsgebiet nicht relevant und musste in die Untersuchungen nicht einbezogen werden.

Im Ergebnis der am 05.05.2023 im Untersuchungsgebiet durch die H.S.W. Ingenieurbüro durchgeführten Beprobungen an insgesamt 3 Verdachtsstellen sind infolge dessen 7 Proben zur weiteren chemischen Untersuchung bzgl. der relevanten Parameter in ein dafür akkreditiertes Labor gegeben worden.

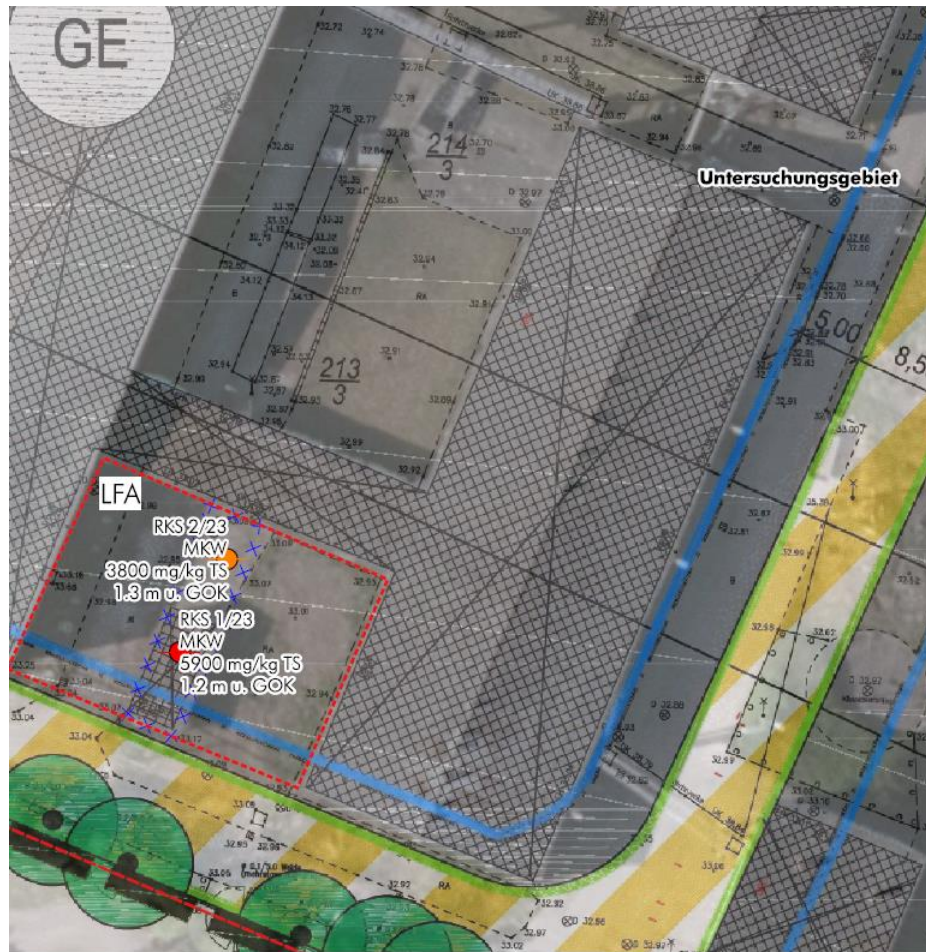
Die Ergebnisse der Probenahme an den Leichtflüssigkeitsabscheidern (LFA) im Süden der GE 1 – Fläche (s. Abb. nächste Seite und Kennzeichnung im B-Plan) ergaben MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) - Belastungen, die nach der neuen Ersatzbaustoff-Verordnung (EBV) erhebliche Überschreitungen des Bodenmaterials mit der Deklaration > BM-F3 (Bodenmaterial der Klasse F3) ergaben.

In einer Erstbewertung wird der Verdacht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock und des StALU MM bestätigt, dass im Untersuchungsgebiet schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind.

Die weiteren untersuchten Bereiche des B-Planes, geplantes Sonstiges Sondergebiet - Campus (Probe KS-05-05-23-05) und das ehemalige Betriebsstofflager, das sich innerhalb einer Gewerbegebietsfläche (GE) befindet (Proben KS-05-05-23-06 und -07), ergaben keine Belastungen hinsichtlich der zu prüfenden Parameter.

Bezüglich der festgestellten Belastungen sind eine weiterführende Detailuntersuchung und eine Sanierungsplanung erforderlich. Der Erschließungsträger wird auf der Grundlage einer konkreten und mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, die für die Schaffung des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes erforderlichen Arbeiten durchzuführen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.



Quelle: Altlastenuntersuchung HSW, Anlage 4.1

Der Umgang mit Boden hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften des §§ 4, 7 BBodSchG, §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Wassergefährdende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen. Hierzu sind insbesondere die Vorgaben des WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen und Baugeräten sind geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Öl- oder Treibstoffverlusten zu treffen. Havarien und Betriebsstörungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und abzustellen.

### 5.3 Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Dazu wurde vom Akustik Labor Nord (ALN) eine Schallimmissionsprognose zur „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Gewerbegebiet TechCity“ in Neubukow“ erstellt (Jan. 2024).

Daraus geht hervor:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der direkt westlich des Plangebiet verlaufenden Bundesstraße 105. Südlich des Plangebiets befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet mit einer Tankstelle sowie bestehende Wohnbebauung mit einer Schutzbedürftigkeit entsprechend Mischgebiet (Wohnhaus direkt an der B 105) bzw. Gewerbegebiet (zwei gewerbebetriebszugehörige Wohngebäude südlich des Plangebiets).

Westlich der Bundesstraße 105 ist der „Sportplatz in den Anlagen“ angesiedelt. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine gemischte Bebauung mit Kindertagesstätten und gewerblichen Nutzungen.

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von gewerblichen Lager- bzw. Montagehallen als Erweiterung des bestehenden Betriebs der Dethloff & Lange GmbH geplant. Der bestehende Betrieb befindet sich ebenfalls innerhalb des Plangebiets.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Sondergebiet „Campus“ geplant, in dem u.a. die Errichtung von Boardinghouses o. ä. für die Dethloff & Lange GmbH vorgesehen ist. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebiets ist analog eines Urbanen Gebiets vorgesehen.

Folgende Aspekte wurden untersucht:

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr und Bewertung anhand der DIN 18005.
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm vorhandener Gewerbegebiete bzw. -betriebe und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.
- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch vorhandene Sportanlagen und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der 18. BImSchV.

Auswirkungen des Bebauungsplangebiets:

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen an der umliegenden schützenswerten Bebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs bzw. Reflexionen an den geplanten Gebäudekörpern an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung anhand der Pegeldifferenzen in Zusammenhang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. 16. BImSchV.

Zusammenfassend wird gutachterlich festgestellt:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den einwirkenden Verkehrslärm nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Isophonendarstellungen unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung für die mittlere Höhe des 1. Obergeschosses zeigen im Gutachten, dass die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht im Bereich der Zufahrt zum Gelände (von der B 105), außerhalb der geplanten Baufenster, leicht überschritten werden. In diesem Bereich befindet sich aktuell nur die Zuwegung und der Parkplatz für die Mitarbeitenden.

Im Bereich des geplanten Sondergebiets sind keine Überschreitungen der zugrunde gelegten Orientierungswerte zu erwarten. Das betrifft auch den benachbarten Parkplatz am Panzower Landweg.

Aufgrund der sehr geringen Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 in Bereichen ohne schutzbedürftige Nutzung sind keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden durch den einwirkenden Sportlärm ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten.

Bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Gewerbegebietsflächen ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit mit den geplanten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplangebiets aus planerischen Gesichtspunkten gegeben ist. Da es sich bei dem geplanten Sondergebiet auch um eine betriebszugehörige Wohnnutzung in Form von Boarding-Houses o. ä. handelt und das Sondergebiet von den umliegenden Gewerbegebietsflächen weiter entfernt vorgesehen ist, als die Gewerbegebietsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets, ist auch für diesen Bereich davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit aus planerischen Gesichtspunkten gegeben ist.

Für eine umfassende Abwägung wurden die zu erwartenden Geräuschauswirkungen durch das Plangebiet anhand der tatsächlichen Betriebstätigkeit des innerhalb des Plangebiets vorhandenen und geplanten Betriebs der Dethloff & Lange GmbH an den nächstgelegenen schutzbedürftigen vorhandenen (südlich des Plangebiets) und geplanten Wohnnutzungen untersucht. An den untersuchten Immissionsorten wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag um mindestens 9 dB und in der Nacht um mindestens 13 dB unterschritten. Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet zu prüfen und festzusetzen. Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und Sondergebiet ist mit der Umgebung verträglich.

Weiterhin sollte eine Aussage getroffen werden, inwieweit durch die geplanten Nutzungen ein Mehrverkehr im öffentlichen Straßenraum entsteht, der zu signifikanten Veränderungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der schützenswerten Nachbarschaft führt. Im vorliegenden Fall ist durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung sowie das geplante Sondergebiet mit keiner relevanten Erhöhung des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum auszugehen. Somit sind auch keine signifikanten Veränderungen bzw. Erhöhungen der Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachbarschaft zu erwarten.

Aufgrund der möglichen Einwirkungen durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet (Sonstiges Sondergebiet Campus) aber folgende passive Schallschutzmaßnahmen gutachterlich empfohlen:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Campus sind bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Beiplan und in Anlage 5 des Gutachtens bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.



Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von den im Beiplan und in Anlage 5 des Gutachtens dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der im Beiplan und in der Anlage 5 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

## **6. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt Neubukow, Burchardstraße 1a, 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Neubukow, den .....

Der Bürgermeister