

Umweltbericht

zur Satzung der Gemeinde Neuburg über den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbestandort Hageböck-Ost" in Hageböck i.V.m. der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuburg

Stadt Land Fluss Hellweg & Höpfner PartG mbB
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Stand: 09.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen	3
1.1. Anlass und Aufgabe	3
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3. Plankonzept.....	4
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1. Einleitung	5
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung	6
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	6
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	8
3. Standortmerkmale und Schutzgüter	9
3.1. Historie der Vorhabenfläche (2002 – 2020)	9
3.2. Mensch und Nutzungen	11
3.3. Oberflächen- und Grundwasser.....	12
3.4. Boden.....	12
3.5. Klima und Luft	13
3.6. Landschaftsbild	13
3.7. Lebensräume und Flora	15
3.7.1. <i>Geschützte Biotope</i>	15
3.7.2. <i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	16
3.7.3. <i>Fauna</i>	16
3.8. Kulturgüter	16
3.9. Sonstige Sachgüter.....	16
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	17
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	17
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	17
4.2.1. <i>Erschließung</i>	17
4.2.2. <i>Baubedingte Wirkungen</i>	17
4.2.3. <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	17
4.2.4. <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	17
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	18
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	18

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

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. Die verkehrliche Anbindung bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbestandortes.

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.

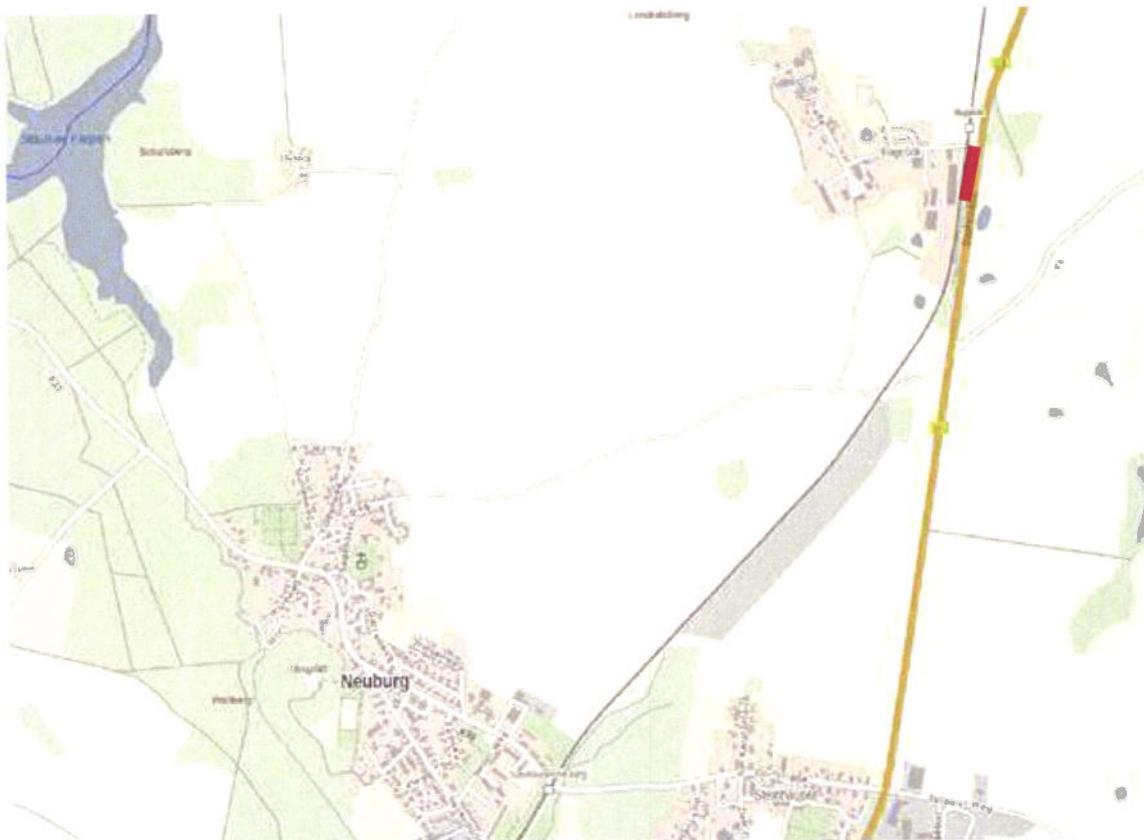


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Plangebietes (rot) im Ortsteil Hageböck an der Bahnlinie Wismar – Rostock. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal.MV 2021.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet befindet sich in der Randlage der Ortslage Hageböck zwischen der Bundesstraße B 105 und der Bahnanlage der DB, an die sich die durch den ATR-Landhandel gewerblich genutzten Bauflächen anschließen.

Gemäß § 1(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich 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

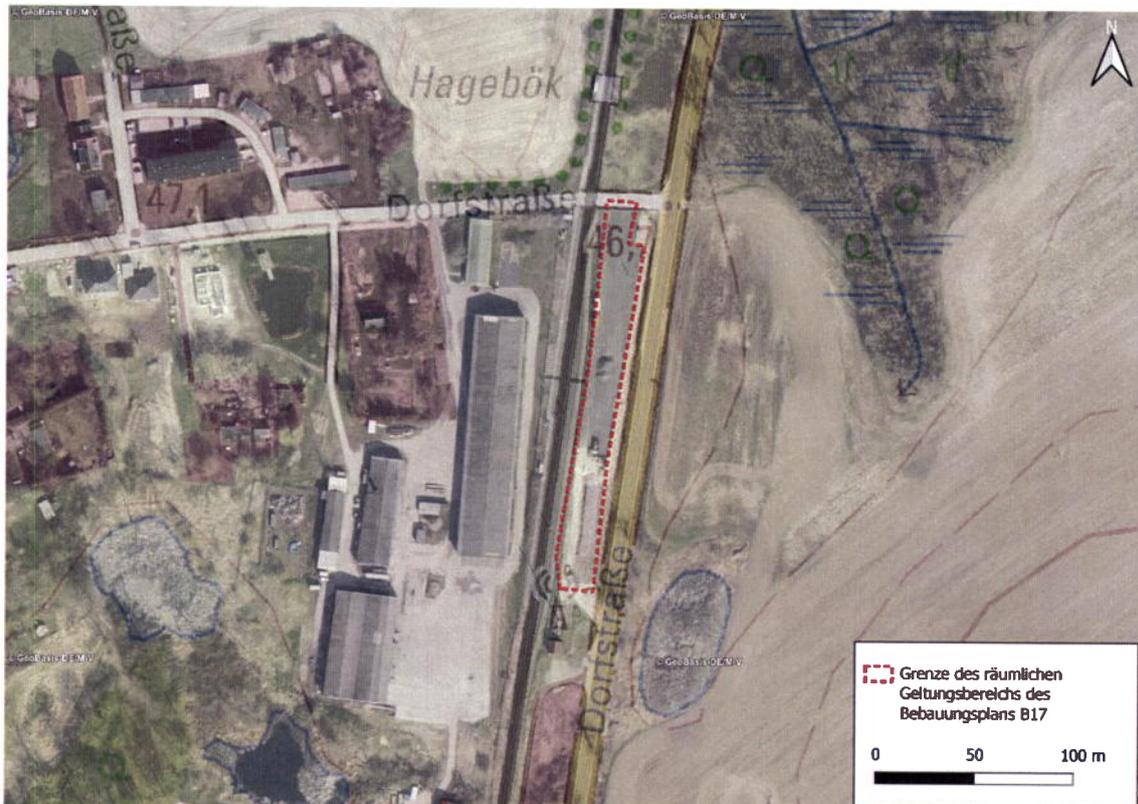


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

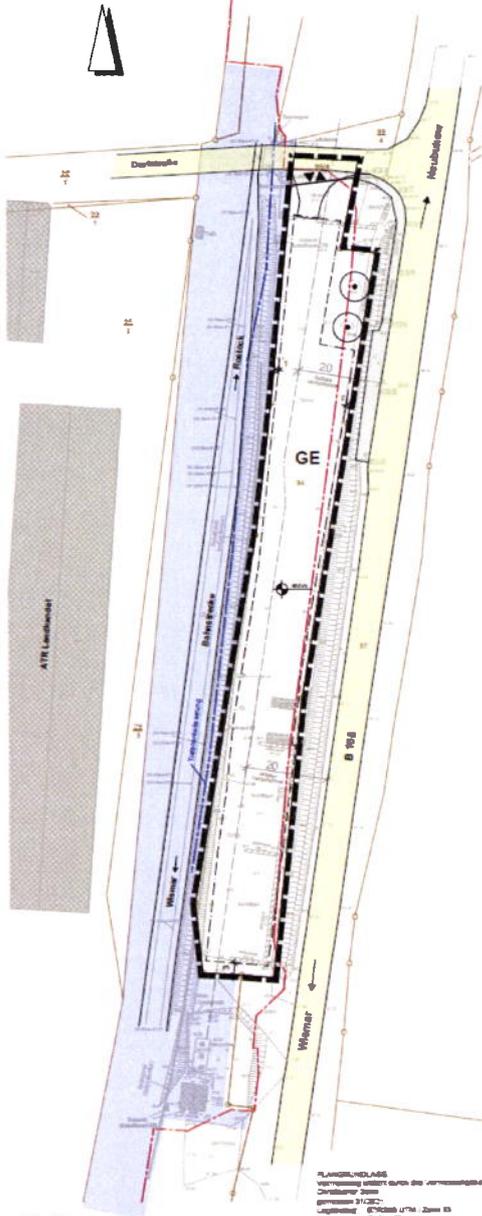
1.3. Plankonzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbstandort Hageböck-Ost“ der Gemeinde Neuburg 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.

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.

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Neuburg
Gemarkung Hagebök
Flur 1



Planzeichenerklärung

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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
L	Festsetzungen	
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	max. zulässige Gebäudehöhe	
6 m	untere Bezugshöhe in m über HN	
	<u>Bauweise, Baugrenzen</u>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
- - - - -	Baugrenze	
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
[Yellow box]	Straßenfläche, Gehweg	
- - - - -	Straßenbegrenzungslinie	
▼▲	Ein- und Ausfahrt	
	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
○	Erhaltung: Bäume	
	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
[Dashed box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	<u>Darstellung ohne Normcharakter</u>	
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 64	Nr. des Flurstückes	
z.B. 1,2	Maßlinien mit Maßangaben	
[Hatched box]	vorn. Anlage	
- - - - -	Anbauverbotszone	
- - - - -	Verlauf bahneigenes Kabel (Lage unsicher)	

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GE	I
Grundflächenzahl (GRZ)		GRZ 0,8	
Bauweise	Gebäudehöhe (GH)	o	GH max. 6 m

Abbildung 3: Vorentwurf Planzeichnung B-Plan Nr. 17. Quelle: BAB Wismar 2021.

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße im Norden. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die B 105, im Westen durch die vorhandene Bahntrasse.

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ bestimmt. Diese beträgt in allen ausgewiesenen Bereichen 0,8.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Nordwestmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

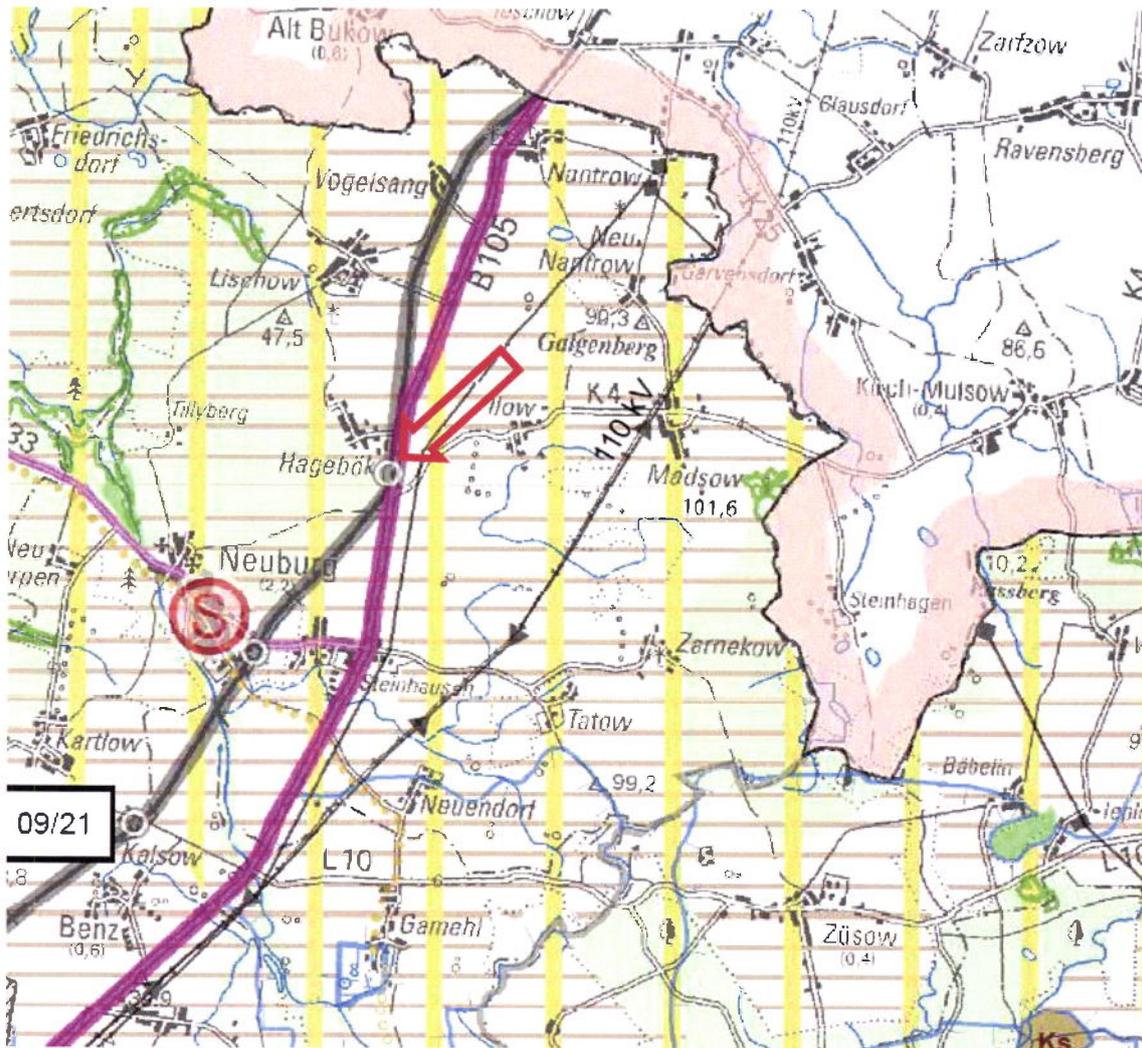


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2021 (Entwurf) Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2021, Entwurf) zwischen Überregionalen Straßen- und Schienennetz und regionalen Freiraumstrukturen für Landwirtschaft und Tourismus.

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

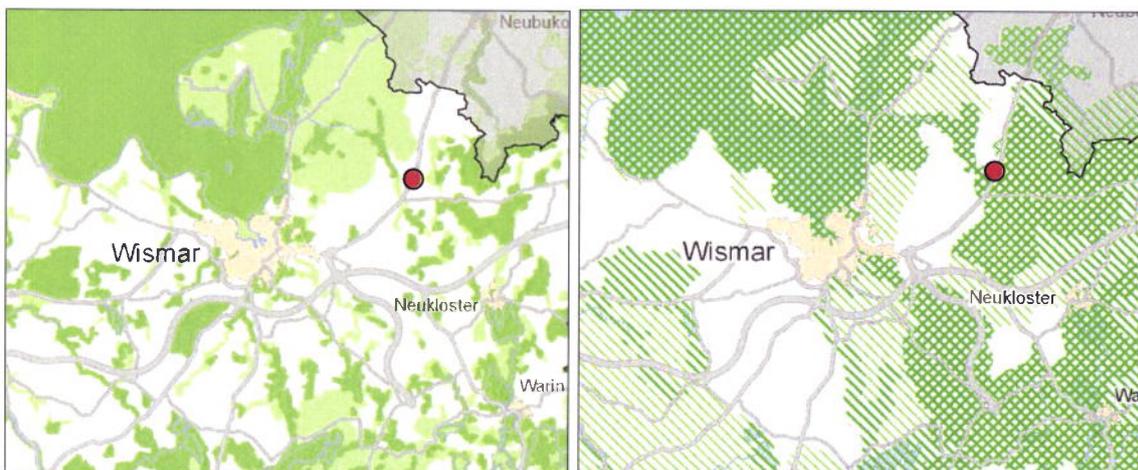


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß Abb. 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht innerhalb von Bereichen mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wird mit Stufe 4 (sehr hoher Schutzwürdigkeit) bewertet.

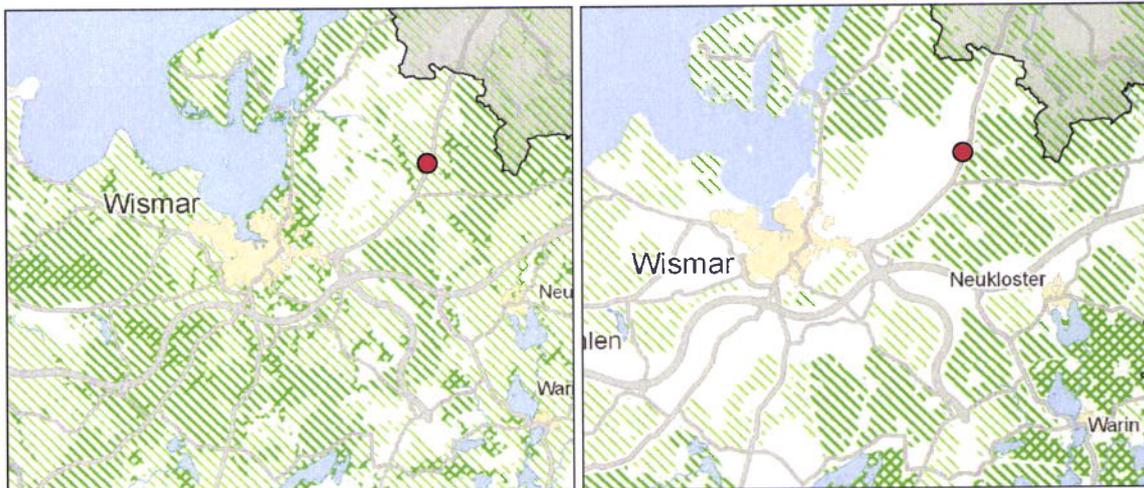


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden, Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume, Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

Gemäß Abbildung 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Freiraum der Stufe 1 mit geringer Schutzwürdigkeit. Die Lage des Plangebietes unmittelbar im Bereich zwischen der Bundesstraße B 105 und Bahntrasse Rostock - Wismar führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

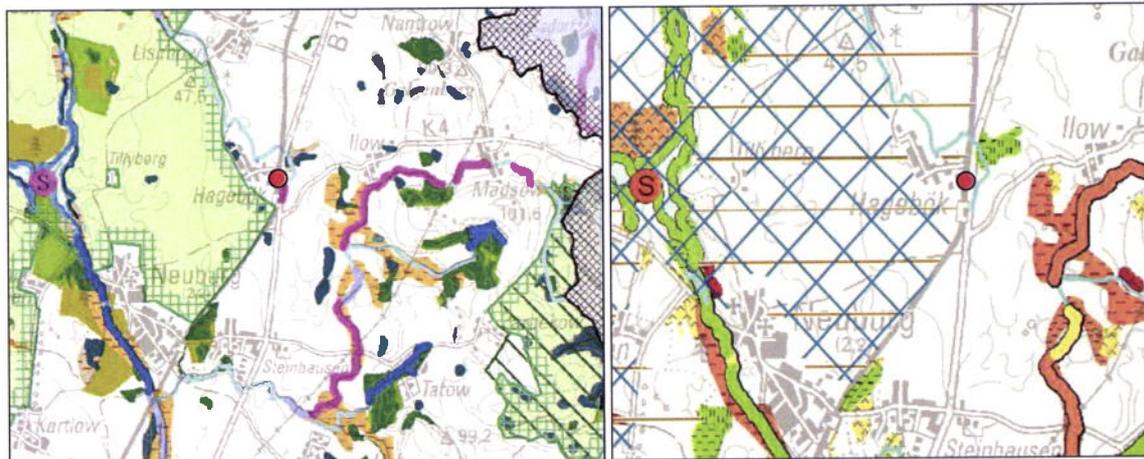


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen, Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abb. 7 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext der umgebenden Schutzgebietskulisse. Diese wird vorliegend alleine vom Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ geprägt. Die minimale Entfernung des Plangebietes zum Schutzgebiet beträgt ca. 270 m.



Abbildung 8: Plangebiet (rot) im Zusammenhang mit der Natura2000-Kulisse. Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Eine Unverträglichkeit der Planinhalte mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets ergibt sich infolge der störungsreichen Lage des Plangebiets zwischen Bahnlinie und Bundesstraße nicht. Des Weiteren entspricht die stark anthropogen überformte Habitatstruktur nicht den Ansprüchen der Zielarten des Vogelschutzgebietes. Eine Beeinträchtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile (Zielarten und deren Lebensraumelemente) ist daher sicher ausgeschlossen.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Historie der Vorhabenfläche (2002 – 2020)



Abbildung 9: Luftbild 2002, Vorhandener Gebäudekomplex im Süden, nördlich davon Gehölzaufwuchs.



Abbildung 10: Luftbild 2008, Abgerissener Gebäudekomplex, Gehölze weitestgehend gerodet.



Abbildung 11: Luftbild 2012, Ruderalflur.



Abbildung 12: Luftbild 2014, Ruderalflur, unbelaubter Zustand.



Abbildung 13: Luftbild 2016, sukzessionsbedingter Aufwuchs.



Abbildung 14: Luftbild 2019, Flächennutzung als „Lager“, nahezu vegetationsfrei.



Abbildung 15: Luftbild 2020, Geschotterter Bodenbelag, Grundmauern des Gebäudes wurden abgetragen.

Die in den zuvor abgebildeten Luftbildern dokumentierte, jüngere Geschichte der betreffenden Fläche ist gekennzeichnet von einem Wechsel aus gewerbeflächentypischer Nachnutzung, Sukzession, Beräumung, Gestaltung und Reaktivierung.

Es überwiegt – auch infolge der infrastrukturell günstigen Lage – eine stark anthropogene Beeinflussung durch Lagernutzung und die unmittelbare räumliche Nähe zur Bahntrasse und Bundesstraße. Der aktuelle Zustand ist naturfern.

3.2. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Das Umfeld des Plangebietes ist stark beeinflusst von der umgebenden Nutzung als Gewerbegebiet. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich unmittelbar die Ortslage Hageböök, diese ist jedoch durch die Dorfstraße und die Bahntrasse Rostock - Wismar vom Plangebiet getrennt. Östlich und nördlich befinden sich die Ortschaften Ilow und Lischow in einer Entfernung von mindestens 1000 m. Im Süden sind die beiden Orte Neuburg und Steinhausen in mindestens 1700 m Entfernung. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Planfläche befindet sich bereits ein stark ausgebautes Gewerbegebiet. Das vorhandene Wohngebiet und auch das Plangebiet haben keine ausgeprägte Erholungsfunktion.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Die überplanten Flächen unterliegen derzeit trotz Ausweisung als Gewerbegebiet im rechtskräftigen B-Plan (noch) keiner Nutzung. Die Land- und Forstwirtschaft spielen ebenfalls keine Rolle im Plangebiet.

3.3. Oberflächen- und Grundwasser

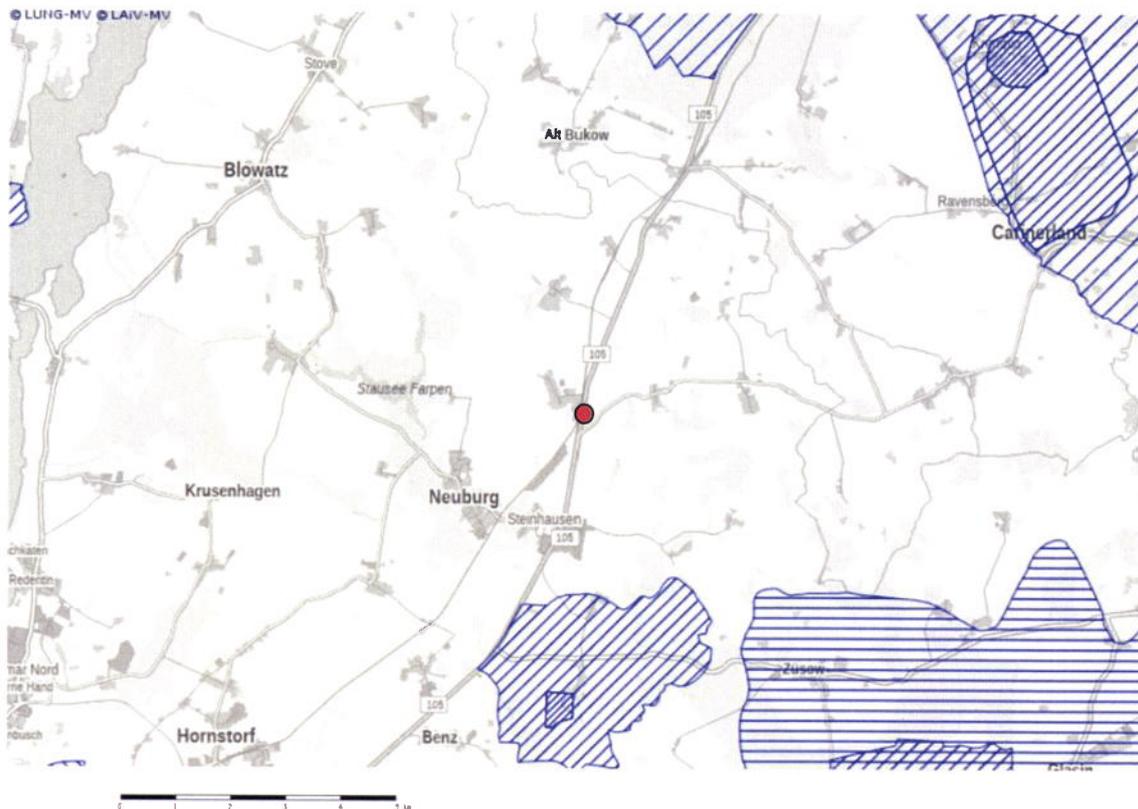


Abbildung 16: Lage des Plangebietes (rot) außerhalb von Wasserschutzgebieten, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Der Planbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich 3000 m südlich des Vorhabens.

3.4. Boden

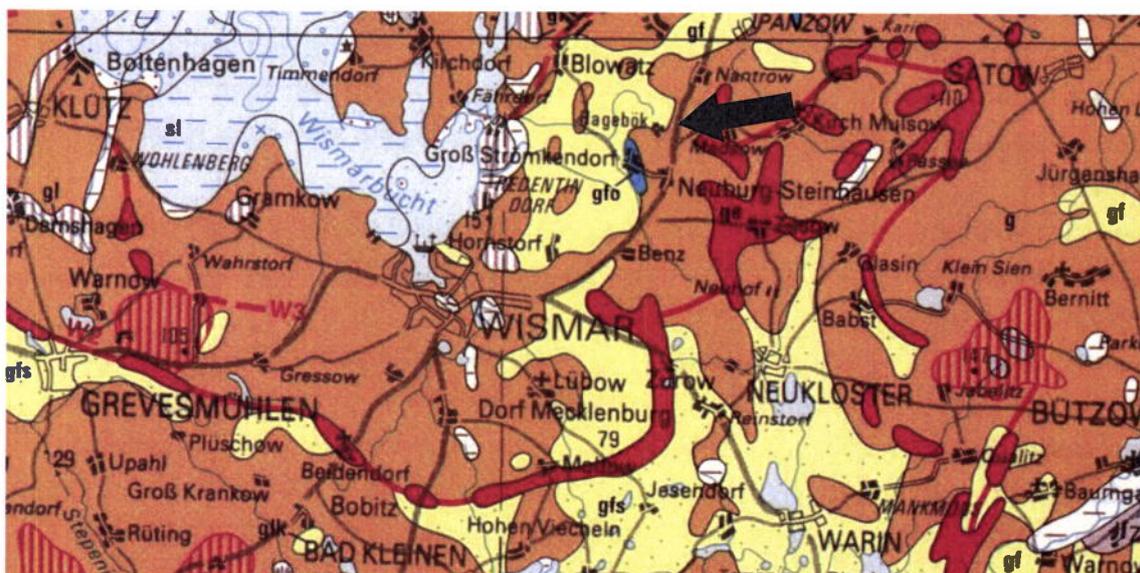


Abbildung 17: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in der weichseleiszeitlichen, fluvial entstandenen Grundmoräne lokalisiert. Die hier vorherrschende Bodengesellschaft Nr. 22 ist als „**Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)- Gley;**“ auf Grundmoränen, mit mäßigem



Abbildung 19: links: geschotterte Fläche; rechts: Flächengrenze mit Böschungsbewuchs und angrenzendem Gleisbett. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021



Abbildung 20: links: drei Bestandsgehölze und Fahrbahnböschung mit Begleitgrün der angrenzenden B 105; rechts: Betonelemente zur Begrenzung der Fläche. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021



Abbildung 21: links: Birke auf geschotterter Fläche; rechts: geschotterte Fläche mit Böschungsbewuchs. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.06.2017

Im südlichen Bereich der Planfläche bilden teilweise Betonplatten aus vorherigen Nutzungen den Untergrund (siehe nachfolgende Abbildung).

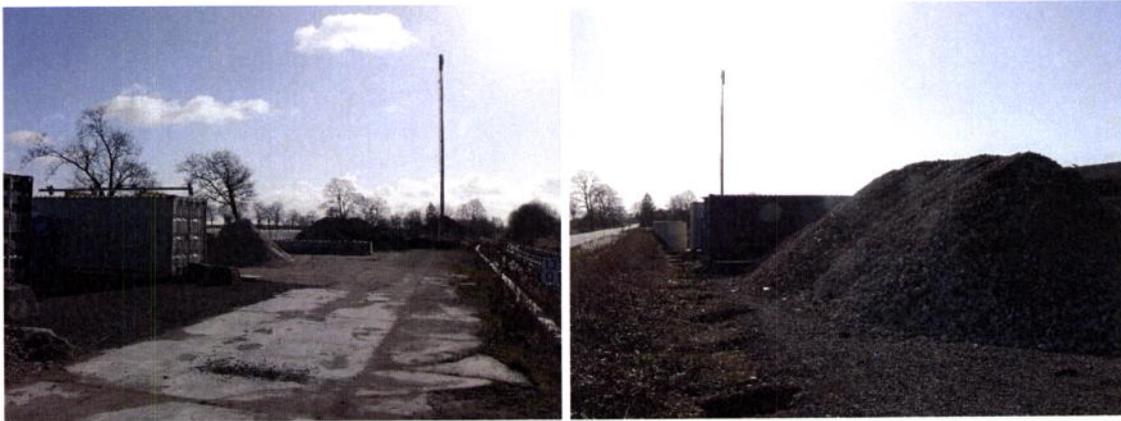


Abbildung 22: links: vollversiegelte Betonfläche mit Lagercontainern, Schütthaufen und angrenzendem Gleisbett; rechts: Schütthaufen mit Lagercontainer und angrenzender B 105. Quelle: STADT LAND FLUSS 26.02.2021

3.7. Lebensräume und Flora

3.7.1. Geschützte Biotope

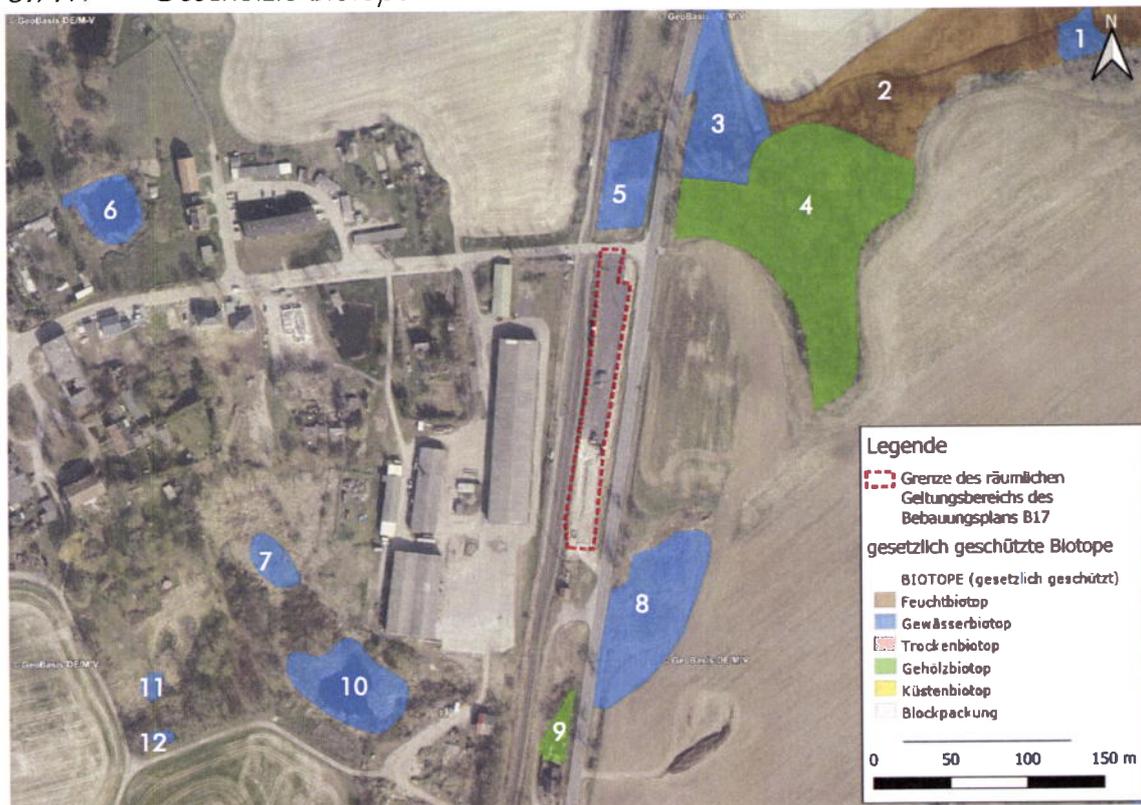


Abbildung 23: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2021.

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

<p>1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20110 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0731</p>	<p>7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20077 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0762</p>
<p>2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20104 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede Fläche in ha: 1.3269</p>	<p>8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20085 Biotopname: temporäres Kleingewässer; verbuscht; Weide; undiff. Röhricht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.5037</p>
<p>3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20097 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.4392</p>	<p>9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20497 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in ha: 0.0579</p>
<p>4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20094 Biotopname: Feldgehölz; Weide; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Fläche in ha: 1.3077</p>	<p>10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20494 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.3087</p>
<p>5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20092 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; Gehölz Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.1891</p>	<p>11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20490 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0209</p>
<p>6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20083 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.1569</p>	<p>12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM20487 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Fläche in ha: 0.0125</p>

Von den Planinhalten, die von der bisherigen und aktuellen Nutzung der Fläche nicht maßgeblich abweichen, gehen aufgrund der Vorbelastung durch Bahnstrecke und Bundesstraße keine zusätzlichen direkten und mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf die umgebenden Biotope aus.

3.7.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Die Vorhabenfläche stellt sich als vollständig geschotterte Lagerfläche dar. Im Süden der Planfläche befinden sich zum Zeitpunkt der Begehung (26.02.2021) mehrere Aufschüttungen sowie Container. Die Fläche ist bis auf drei Jungbäume komplett vegetationsfrei.

3.7.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

3.8. Kulturgüter

Das Vorhandensein von Bau- und Bodendenkmalen im Geltungsbereich kann aufgrund der Lage und Historie des Plangebietes ausgeschlossen werden. Bau- und Bodendenkmale sind auch in optischer Hinsicht infolge der aktuell vorhandenen Nutzung der Fläche sowie der von Bahn- und Straßenverkehr ausgehenden Vorbelastung nicht betroffen.

3.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

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.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Dorfstraße aus, die unmittelbar an die Bundesstraße B 105 anbindet.

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Auf dem Flurstück befinden sich keine öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Zweckverbandes Wismar.

Niederschlagswasserableitung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Neuburg. Für den vorhandenen Gewerbestandort ist keine Niederschlagswasserableitung vorhanden.

Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungs- und Anlagen der E.ON edis. Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen werden durch die Präsenz von Baufahrzeugen und Menschen hervorgerufen. Diese aber entsprechen hinsichtlich Intensität und Dauer der umgebenden Einflüsse durch das benachbarte Gewerbegebiet, die Bundesstraße und die Bahnstrecke.

4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Gewerbenutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, schon jetzt wird die nahe Umgebung vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen vor allem per Auto und Bahn genutzt. Die Fläche selbst dient derzeit als Lagerfläche und wird mit Baufahrzeugen befahren. Die Festsetzungen werden somit keine neuen oder intensiveren anlage- und betriebsbedingten Wirkungen hervorrufen.

4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Östlich angrenzend befinden sich bereits großräumige Gewerbeflächen.

- Die vorhandenen Zuwegungen über die Dorfstraße sowie die B 105 bleiben bestehen
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG folgendermaßen definiert:

*„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind **Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels**, die die **Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich** beeinträchtigen können.“*

Ausgehend von der stets stark vom Menschen beeinflussten Nutzungshistorie der betreffenden Fläche ergeben die Festsetzungen des B-Plans keine über den Status Quo hinaus gehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche. Die Freifläche ist mithilfe der Biotopkartieranleitung MV derzeit als OVP „Parkplatz, versiegelte Freifläche“ definierbar. Nach Realisierung der Planinhalte ändert sich nichts an dieser Definition.

Eine Veränderung des mit der der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels ist aufgrund der Vorprägung des Areal und der fehlenden Notwendigkeit der Entwässerung bau-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen.

Die festsetzungsbedingt mögliche Nutzung und Gestaltung der Fläche orientiert sich im Wesentlichen am Bestand und ist insofern nicht geeignet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich zu beeinträchtigen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf der betreffenden, stets naturfernen und anthropogen stark gestörten Fläche ist infolge der langjährigen Vornutzung und Vegetationslosigkeit der Fläche selbst, aber auch durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsstrassen (Bahn und Bundesstraße) stark eingeschränkt. Die Umsetzung der Planinhalte wird dieses äußerst geringe Potenzial weder vergrößern noch mindern.

Da die festsetzungsbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht als erheblich im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG zu bewerten sind, sind die Voraussetzungen für eine Eingriffsdefinition nicht erfüllt. Aufgrund dessen bedarf die Umsetzung der Planinhalte vorliegend auch keiner Eingriffskompensation.

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

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.