

# Gemeinde Hornstorf

## HO/239/2021

Beschlussvorlage  
öffentlich

### Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 24.08.2021 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung)	30.08.2021	N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	16.09.2021	Ö

#### Beschlussvorschlag

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

#### Sachverhalt

#### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH

VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN

Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

### Anlage/n

1	01 - 2021.08.27 - Prüfung und Abwägung+SLF (öffentlich)
2	02 - 2021.08.27 - B-Plan - SATZUNG_4 (öffentlich)
3	01 - 2021.08.27 - Begründung - SATZUNG (öffentlich)

## **Gemeinde Hornstorf**

### **B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienbarg“ in Hornstorf**

**Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf**

#### **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Zum Zeitpunkt der Prüfung wurden keine Stellungnahmen abgegeben von

3. Wasser- und Bodenverband
5. e.dis
6. Deutsche Telekom

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
Die Landrätin  
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

**Amt Neuburg**  
Für die Gemeinde Hornstorf  
Hauptstr. 10 a  
23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow  
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6314    **Fax** 03841 3040 86314  
**E-Mail** h.gielow@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
Grevesmühlen\_27.05.2021

**Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gem. Hornstorf gem. § 13 a BauGB**  
hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 09.04.2021, hier eingegangen am 12.04.2021**

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gem. Hornstorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 18.03.2021 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</b>	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde · SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> · Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Seite 1/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Seite 2/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

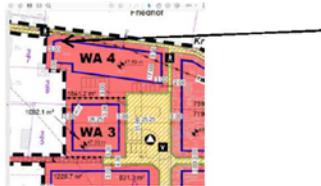
Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neben der Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser, insbesondere die Errichtung von altersgerechtem Wohnraum mit Betreuungsangebot vorzubereiten. Die Festsetzung eines WA ermöglicht zwar die Errichtung von betreutem Wohnen, jedoch nicht die tatsächliche Durchsetzung dieses Ziels. Die Gemeinde geht davon aus, da ihnen die Grundstücke gehören, dass auch die Durchsetzung gesichert ist. Sofern nicht die Gemeinde selbst der Bauherr ist, sollte sie dieses Ziel zusätzlich im städtebaulichen Vertrag oder im Kaufvertrag absichern.

II. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:



Der Verlauf der Baugrenze sollte geprüft werden.

Die unterschiedlich zulässigen Gebäudehöhen und Dachneigungen werden mit der unterschiedlich zulässigen Anzahl an Wohneinheiten begründet. In die Begründung sind städtebauliche Argumente aufzunehmen, die zum Ausschluss einer zweigeschossigen Bebauung im WA 1 und 2 geführt haben. Andernfalls ist die Festsetzung zu überdenken.

Text - Teil B:

Zu 3.1 das erste „und“ im Satz sollte durch „bzw.“ ersetzt werden, um eine eindeutige und zweifelsfreie Aussage zu erhalten.

Zu 3.2 Satz 2

Zur zweifelsfreien Auslegung sollte hier statt Carport der Zusatz ohne Seitenwände erfolgen, da nur auf die Überdachung abgestellt wird. Im Sprachgebrauch werden unter Carports 3 seitig geschlossene Überdachungen gefasst, die aber nach Garagenverordnung bereits eine Garage sind. Der Unterschied zwischen Carport und Garage ist daher genau herauszustellen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 3/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033873

Der Hinweis auf die Sicherung der Planungsziele wird beachtet. Die Durchsetzung der Planungsziele wird durch die Gemeinde gewährleistet.

Der Verlauf der Baugrenze wurde durchweg im 3-m-Abstand zum Wegeflurstück festgesetzt. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht beabsichtigt.

Der Ausschluss der 2-Geschossigkeit soll verhindern, dass unter Ausnutzung zulässiger Trauf- und Firshöhen, Gebäude mit übermäßig hohem Drempel errichtet werden können, die in ihrem Erscheinungsbild zwischen der Gebäudeform einer sogenannten Stadtvilla und einem klassischen Einfamilienhaus mit geneigtem Dach liegen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Zur Klarstellung der Festsetzung zulässiger Nutzungen zwischen der Straßengrenze und der Baugrenze wird auf den Begriff „Carport“ abgestellt. Auf die Definition eines Carports wird in der Begründung näher eingegangen.

Der Hinweis wird beachtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Zu 5. 1.2

Hier wird auf eine umliegend **überwiegend** eingeschossige Einzelhausbebauung abgestellt. Der Bebauungsplan setzt nur eingeschossige *Einfamilienhäuser* fest. Wenn der Bestand auch zweigeschossige Bebauung aufweist, ist der Verzicht im Plan um so mehr zu begründen.

Zu 5.2.4

Um das Ziel durchzusetzen sollte ggf. die GRZ reduziert werden, denn die Begründung nimmt am Festsetzungscharakter der Satzung nicht teil. Nach Plan kann derzeit mit Zufahrten und Nebenanlagen eine 60 prozentige Bebauung des Grundstückes erfolgen.

Zu 7.2.2

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss mit Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein.

**FD Bauordnung und Umwelt**

<b>Untere Abfallbehörde: Frau Rose</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Hinsichtlich der Beräumung von Kleingärten wird um Aufnahme folgender Hinweise in die Begründung (z.B. als Ergänzung zu Pkt. 9.4) gebeten:

1. Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle  
Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden<sup>1</sup>, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603\*) eingestuft. In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht.  
Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant.  
Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).  
Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz

<sup>1</sup> Jüngere ungefährliche Produkte tragen i.d.R. entsprechende RAL-Gütezeichen. Ansonsten sind Laboranalysen erforderlich.

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 78 23970 Wismar	<b>Telefon</b> 03841 3040 0 <b>Fax</b> 03841 3040 6599 <b>E-Mail</b> info@nordwestmecklenburg.de <b>Web</b> www.nordwestmecklenburg.de	<b>Bank</b> Sparkasse Mecklenburg-Nordwest <b>IBAN</b> DE81 1405 1000 1000 0345 49 <b>BIC</b> NOLADE21WAS <b>CID</b> DE48NWM00000033873
--	---	--

Hierzu siehe Prüfung unter Pkt. II – Planerische Festsetzungen  
Ergänzend hierzu besteht der Planungswille darin, die Eigenheimbebauung am künftigen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft in ihrer Geschossigkeit zurückzunehmen. Zweigeschossige Bestandsbebauungen an der Hauptstraße stellen keinen maßgeblichen Bezug für die Festsetzung der Geschossigkeit im WA 1 und WA 2 dar.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die Festsetzung der GRZ wird nicht reduziert. Die Festsetzung der zulässigen GRZ als Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet bereits die Bodenversiegelung auf das Maß zu begrenzen, welches für die Zweckbestimmung der Nutzung ausgelegt ist. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten sind in der Begründung aufgeführt bzw. im Text Teil B und in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird beachtet, die Begründung unter Pkt. 9.4 entsprechend ergänzt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

unzulässig.  
Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteeer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden.  
Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung asbesthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.  
Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.  
Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.  
Der textliche Hinweis Nr. 5 wird als ausreichend eingeschätzt. Ein Verweis dort auf den Abschnitt der Begründung wird vorgeschlagen.

<b>Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Gemeinde plant örtliche Nachverdichtung von 1,8 ha im Bereich bestehender Kleingärten und Wiesen.  
Die Grundstücke sind ca. 700 – 1.200 m² groß. Mit einer GRZ von 0,4 wird die Obergrenze für WR oder WA nach BauNVO ausgeschöpft.  
Die Gemeinde beschränkt aufgrund begrenzt zulässiger bzw. vereinbarter Wohnbaukapazitäten ihre Planung auf 12 freie Baugrundstücke.  
Für WA 1-2 wird Eingeschossigkeit, allerdings mit bis zu 10,5 m Firsthöhe vorgesehen, für WA 3-4 Zweigeschossigkeit mit geringerer Dachneigung (bis 22°) und Gebäudehöhe (bis 9,00 m).  
Die angegebenen Bezugshöhen lassen erhebliche Auffüllungen zu.  
Im Süden bzw. Südwesten des B-Plan-Geltungsbereiches, deuten historische Karten auf organische Böden hin.  
  
Auskunft aus dem Altlastenkataster  
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.  
Auf die abfallrechtliche Belastungsvermutung wird hingewiesen. Dies hat besondere Bedeutung bei Wohnbebauung früherer Kleingärten.

Seite 5/16

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreisitz Wismar Rostocker Straße 78 23970 Wismar	Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WAS CID DE48NWM00000033873
---	---	--

Der Hinweis wird beachtet.

Die Befürchtung, dass es zu erheblichen Auffüllungen der Baugrundstücke wird nicht geteilt.  
BEGRÜNDUNG: Die Gemeinde ist Erschließungsträger und plant, die Erschließung den bestehenden topographischen Verhältnissen anzupassen. Da auch die absoluten Bezugshöhen auf dem vorhandenen Geländeniveau basieren, besteht keine Befürchtung für erhebliche Auffüllungen. Erhebliche Auffüllungen würden keinen funktionellen Vorteil haben und sind zudem unwirtschaftlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf mögliche Belastungen durch die Kleingartennutzung wird beachtet. Der Gemeinde sind jedoch keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten aus der Vornutzung bekannt.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

Folgendes ist im Rahmen der weiteren B-Planbearbeitung zu berücksichtigen.

1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nachzuweisen.
2. Der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden ist anzustreben.

### Begründung

Zu 1.

Bei Böden vormaliger Kleingärten fallen häufig hohe Schadstoffbelastungen auf (z.B. PAK). Entsprechend DIN 19731 besteht daher Untersuchungspflicht, für die Verwertung von Bodenmaterialien aus Kleingärten.<sup>2</sup> Nach Erfahrungen der UBodB kommen Überschreitungen des Prüfwertes von 1 mg/kg BaP für Nutzgärten nach BBodSchV vor. Der Prüfwert für Kinderspiel von 0,5 mg /kg BaP nach PAK-Erlass M- V, welcher für Hausgärten in Wohngebieten relevant ist, wird häufig überschritten. Bei PAK und Pflanzenschutzmitteln werden wesentliche Schadstoffe kaum oder sehr langsam abgebaut. Abbauprodukte z.B. chlororganischer PSM können für Menschen schädlich sein. Mit einem B-Plan können Käufer und Nutzer auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vertrauen. Der Verantwortung des Plangebers entspricht es daher, konkreten Anhaltspunkten nachzugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung von Vorsorgewerten gerade im ländlichen Raum angestrebt werden sollte.

Zu 2.

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. (Vorsorgegrundsatz nach § 1 (2) LBodSchG M-V).

Die EFH-Grundstücke sind mit ca. 700 bis über 1.200 m<sup>2</sup> auch für den ländlichen Raum relativ groß. Bei einer GRZ von 0,4 wären mit Nebenanlagen und Flächenbefestigungen für WA1 und WA2 von 430 bis 720 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen zulässig. Dies soll durch kleinteilige wasserdurchlässige Beläge von Wegen und Plätzen sowie ein Verbot von Kiesgärten gemindert werden. Trotzdem entsprechen die großen versiegelbaren Flächen nicht dem Vorsorgegrundsatz des § 1 (2) LBodSchG M-V zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. 200 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche und weniger sollte je EF-WE angestrebt werden. 300 m<sup>2</sup> können evtl. vertretbar sein. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. zur Minderung von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sind zu prüfen.

Plant die Gemeinde aufgrund begrenzt zulässiger bzw. vereinbarter Wohnbaukapazitäten nur 12 freie Baugrundstücke, sollten verdichtete Bauweisen auf kleinerer Fläche angestrebt werden. Die Gemeinde kann z.B. nur Teilflächen beplanen, geringere GRZ, höhere Gebäude, kleinere Baufenster, kleinere Bauflächen und andererseits Gartenland sowie Doppelhäuser, Reihenbebauung oder Baugruppen vorsehen.

Historische Karten von 1786 und 1788 deuten auf feuchte Flächen und organische Böden im Süden bzw. Südwesten des B-Plangebietes hin. Solche sind besonders schützenswert und empfindlich. Sie sollten nicht überbaut oder verdichtet werden, auch wenn diese kleinfächig sind.

Der B-Plan legt die untere Bezugshöhe in etlichen Fällen 0,5 bis 0,8 m über den Bestand fest. Niveauperänderungen stören den Bodenlufthaushalt und beeinträchtigen

<sup>2</sup> DIN 19731, Pkt. 5.6.1, I): Schwermetalle, Organochlorpestizide, PAK)

Zu 1.) Das Prinzip der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt im übertragenen Sinne auch für Kleingärten, da sich auch dort – zumindest saisonal – vorrangig Menschen zu Erholungszwecken aufhalten. Der Gemeinde liegen keine Hinweise für eine (illegale) Nutzung von Pestiziden im betreffenden Kleingartengebiet vor.

Zu 2.) Dem Vorsorgeprinzip entsprechend, wird in Teilen nicht auf bislang unbebaute, naturnahe Freiflächen zugegriffen, sondern auf eine ehemalige Kleingartenanlage und einen Intensivacker. Die vorgesehenen Grundstücke entsprechen hinsichtlich des Zuschnitts und der Größe der im Umfeld vorhandenen ländlichen Typik. Die Festsetzung der GRZ 0,4 ist nicht gleichzusetzen mit dem vollständigen Ausreizen der daraus resultierenden Versiegelungsgrößen – vielmehr ist dadurch gewährleistet, dass die in der Regel deutlich darunter bleibenden Versiegelungsanteile zulässig sind. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. zur Minderung von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen wurden geprüft und festgesetzt (wasserdurchlässige Beläge, Verbot von Kiesgärten).

Die Betroffenheit von organischen Böden innerhalb des Geltungsbereiches ist angesichts der geomorphologischen Struktur (Süd-Südostexponierter Mineralhang) und der ackerbaulichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes ausgeschlossen, anderweitige Sachverhalte ergeben sich auch aus der Moorkarte (KBK 25) des Landes MV nicht.

Die Festsetzung lautet: „Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäude-, First- und Traufhöhe, gilt für das Baugebiet festgesetzte absolute Höhe über NHN (im System DHHN 92).“ Eine Ableitung von Niveauänderungen in etlichen Fällen von 0,5 bis 0,8 m über dem Bestand ergibt sich daraus nicht. Dessen ungeachtet ergibt sich die weitestgehende Beibehaltung des Geländenniveaus sowohl für die Erschließung, als auch die eigentlichen Wohngebäude und Freianlagen in der Regel bereits aus Kostengründen.

## Stellungnahme von

## Prüfung und Abwägung

Bodenorganismen erheblich. In Anlehnung an DIN 19731 sollen Niveauveränderungen der Vegetationsflächen von mehr als 20 cm daher vermieden werden.

Nach DIN 19639 ist ab 5.000 m<sup>2</sup> ein Bodenschutzkonzept fachgutachterlich zu erstellen und umzusetzen. Bei der gut 3,5 fachen vom B-Plan beanspruchten Fläche ist dies sinnvoll und angemessen. Das Bodenschutzkonzept berücksichtigt u.a. Vorgenanntes und die Vermeidung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens. Eine Maßnahme kann z.B. die bauzeitliche Auszäunung künftiger Vegetationsflächen zum Schutz vor Verdichtung und Verschmutzung sein.

Anmerkungen:

Vorgeschlagen werden folgende Schritte:

1. Beauftragung eines Fachgutachters für Bodenschutz und Altlasten.
2. Erörterungen mit dem Fachgutachter aus Nr. 1 und innerhalb der Gemeinde, wie die potentiell versiegelbaren Flächen und Niveauveränderungen begrenzt werden können.
3. Historische Recherchen durch die Gemeinde und den beauftragten Gutachter hinsichtlich:
  - unterschiedlicher Bodenverhältnisse im B-Plan-Gebiet, z.B. stellenweise organische Böden / Torflinsen
  - evtl. gegenüber anderen Kleingartennutzungen belegbar erheblich weniger PSM-Einsatz und Gartenfeuer im jetzt beplanten Bereich.
4. Untersuchung der Baugrundverhältnisse (Organische Böden bzw. Tragfähigkeit) durch den Fachgutachter, wenn historische Recherchen aus Nr. 3 Anhaltspunkte aus großmaßstäblichen Karten nicht widerlegt haben. (Da sich aus Torflinsen statische Probleme für Bebauung und Erschließung ergeben können, sind frühzeitige Baugrunduntersuchungen i.d.R. auch im Interesse von Erschließungsträgern und privaten Bauherren.)
5. Untersuchung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Fachgutachter, wenn historische Recherchen aus Nr. 3 durch Kleingartennutzungen bedingte Anhaltspunkte nicht widerlegt haben. (Z.B. zunächst repräsentative InSitu-Untersuchungen von PAK-Konzentrationen der oberen 30 cm und von zusätzlich zwei Sammelproben auf SM (Schwermetalle) und Chlorpestizide (OCP)<sup>3</sup>)  
Soweit Schadstoffkonzentrationen über den Vorsorgewerten nach Anhang 2 BBodSchV oder abfallrechtlich Einstufung > Z0 nach LAGA M20 ermittelt werden, unterstützt der Fachgutachter zu 1. Auch die abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung und dokumentiert diese.
6. Bewertung von Schritt 4 durch den Fachgutachter und fachgutachterliches Programm zu weiteren Untersuchungen bzw. Niveauveränderungen. (Auffüllungen könnten aufgrund von bestehenden Schadstoffbelastungen als Schutzmaßnahme sinnvoll werden. Dann reicht die Angabe von Bezugshöhen allerdings nicht aus.)
7. Erarbeitung eines bodenschutzfachlichen Gesamtkonzepts nach DIN 19639 durch den Fachgutachter zur Bestätigung durch die UBodB vor Rechtskraft des B-Plans.

<sup>3</sup> LABO Methosa: DIN ISO 10382 (05/2003)

Seite 7/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

Die DIN 19639 gilt für Vorhaben mit bauzeitlicher Inanspruchnahme von Böden und Bodenmaterialien, die nach Bauabschluss wieder natürliche Bodenfunktionen erfüllen sollen, wie zum Beispiel Böden unter forstlicher, landwirtschaftlicher, gärtnerischer Nutzung oder unter Grünflächen und Haus- und Kleingärten, insbesondere bei der Inanspruchnahme von Böden mit hoher Funktionserfüllung oder bei besonders empfindlichen Böden oder bei einer Eingriffsfläche größer als 5 000 m<sup>2</sup>. Die im Geltungsbereich vorhandenen Böden sind intensiv genutzte Kulturböden (Kleingarten, Acker). Eine hohe Funktionserfüllung oder eine besondere Empfindlichkeit ist diesen Böden nicht zuzuordnen.

Im Übrigen erfüllt der B-Plan die Vorgaben eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, die Eingriffsregelung findet insofern keine Anwendung. Insofern ergibt sich kein Anlass zur Durchführung eines Bodenschutzkonzepts.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

8. Anleitung, Begleitung und Dokumentation der Baumaßnahmen durch den Fachgutachter auf Grundlage z.B. städtebaulicher Verträge zum Bodenschutzkonzept oder Festsetzungen wesentlicher Inhalte des Bodenschutzkonzepts im B-Plan.

**Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen**

- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 27.09.2017
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 19.06.2020
- LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011
- PAK-Erlass M-V - Bewertung von Polzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfad des Boden - Mensch des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V vom 13.04.2017
- DIN 18300 – Erdarbeiten (siehe dort auch Homogenbereiche)
- DIN 18915 – Bodenarbeiten
- DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB
- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LA

**Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende

Die Hinweise werden beachtet. Der Zweckverband Wismar ist am Planaufstellungsverfahren bestätigt und hat die Anschlussmöglichkeit für das Bebauungsgebiet bestätigt. Entsprechende Anschlussgestattungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt.

Seite 8/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.  
Für eine gewerbliche Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

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 Hornstorf. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung durch den beauftragten Zweckverband Wismar vorgesehen.  
Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
Bei der öffentlichen Erschließung durch den Zweckverband bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt.  
Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Arbeitsblatt DWA-A/M 102 (alt DWA-M 153) enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 gilt nur noch für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die entsprechenden Nachweise sind mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung einzureichen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.  
Die öffentlichen Abwasseranlagen wie zB. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.  
Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

**4. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.  
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

Seite 9/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

Der Hinweis wird beachtet.

Die Zuständigkeit für die Niederschlagswasserbeseitigung hat die Gemeinde dem Zweckverband Wismar übertragen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird ein Niederschlagswassernetz hergestellt und dann an den Zweckverband Wismar übergeben.  
Die allgemeinen Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und Gewässerbenutzung gemäß den öffentlichen Vorschriften werden beachtet.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Fläche des B-Plangebietes grenzt nordöstlich an landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Der Höhenunterschied von Nordost nach Südwest im Plangebiet liegt ca. bei 2,5 Meter. Der natürliche Abfluss ist zu berücksichtigen.

Zum Schutz des zukünftigen Wohngebietes ist es wichtig, Wasser aus den Außengebieten möglichst am Zufluss zum Wohngebiet zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben um *den Bereich* erfolgen.

An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des fließenden Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden. Im Plangebiet befindet sich keine Gewässer II. Ordnung.

**Rechtsgrundlagen**

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	X

**1. Baumschutz/Eingriffsregelung:**

Bearbeitung Frau Lindemann

*Baumschutz*

Seite 10/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

Durch die geplante zentrale Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers wird der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf tiefer liegende Grundstücke verhindert. Dabei fließen die topographischen Verhältnisse in die Planung ein.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Entlang des vorhandenen Fuß- und Radweg (nördliche Plangebietsgrenze) befinden sich nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V geschützte Linden. Aus dem B-Plan geht nicht hervor, dass ein Ausbau bzw. Veränderungen des Weges geplant sind. Daher gehe ich von keiner Betroffenheit der Linden aus.

Laut Begründung zum B-Plan (S. 19) handelt es sich bei einem Teil des Geltungsbereichs um eine ehemalige Kleingartenanlage. Inwiefern der § 18 Abs. 1 Nr. 4 und damit die Freistellung vom Baumschutz noch zutrifft, ist nachzuweisen. Sollte es sich nicht um eine Kleingartenanlage nach dem Kleingartenrecht handeln, ist die Betroffenheit von nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Bäumen konkret darzustellen. Sofern geschützte Bäume gefällt bzw. beeinträchtigt werden, ist vor Satzungsbeschluss ein begründeter und nachvollziehbarer Antrag auf Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Die dann zu erbringenden Antragsunterlagen sind vorab mit der UNB abzustimmen. Die UNB kann dem Antrag nur zustimmen, sofern die Ausnahmetatbestände des § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V vorliegen, d. h. u. a. eine Fällung bzw. Beeinträchtigung nachweislich unvermeidbar sind.

Begründung

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).

Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB i. V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete/Naturdenkmale:**

Bearbeitung Frau Schröder

ND, NSG und LSG sind nicht betroffen.

**3. Biotopschutz/SPA:**

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Die Annahme der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Linden ist richtig.

Es handelt sich um eine Kleingartenanlage im Sinne des Kleingartenrechts, § 18 Abs. 1 NatSchAG findet im betreffenden Bereich insofern keine Anwendung.

Keine Betroffenheit

Keine Betroffenheit

Seite 11/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE46NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Lt. Biotopverzeichnis und Planbegründung sind keine Biotope betroffen, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt sind.

**4. Artenschutz /Natura 2000/ FFH**

Bearbeitung Herr Höpel

**Artenschutz**

Es kann derzeit nicht abschließend festgestellt werden, dass infolge der Umsetzung der Planung das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen ist.

Daher ist die Begründung zu diesem Punkt zu überarbeiten/zu ergänzen und erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Sofern Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese entsprechend darzustellen und in die Begründung und Satzung mit auszunehmen. Gleiches gilt für ggf. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Eine abschließende Stellungnahme wird nach Vorlage der überarbeiteten Unterlagen abgegeben.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Die vorgelegte Planung enthält in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 14, Weitere Belange des Umweltschutzes, auch artenschutzrechtliche Ausführungen. Darin wird dargelegt, dass das Habitatpotenzial der von der ergänzenden Wohnbebauung beanspruchten straßen-, bahn- und siedlungsnahen Freiflächen, für nach § 44 relevante Arten(gruppen) gering ist und unter Beachtung der sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergebenden zeitlichen Regelungen keine Relevanz im Hinblick auf die Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG gesehen werden. Erhebungen im Gebiet wurden nicht durchgeführt.

Diese Aussage kann aktuell so nicht mitgetragen werden, da entsprechend den Ausführungen zum B-Plan auch aufgelassene Kleingartenbereiche sowie vorhanden Gebäude für die Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen. Bestehende Gebäude sowie Gehölzbestände werden auch von geschützten Arten (z.B. Brutvögel und Fledermäuse) als Quartier angenommen, an den Hauswänden können sich Nester von Schwalben befinden, deren gesetzlicher Schutz auch außerhalb der Brutzeit besteht. Im Zuge der Bauarbeiten können geschützte Tiere getötet oder deren Quartiere vernichtet werden. Dies ist aus rechtlichen Gründen auszuschließen.

Seite 12/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

Keine Betroffenheit

Aus dem Begründungstext geht hervor, dass in Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Gehölzentfernung außerhalb des Zeitraums 01.03. – 30.09.) artenschutzrechtliche Verbote im Zuge der Planumsetzung nicht zu erwarten sind.

Zur Vermeidung der Tötung von Gebäude- und Fassadenbrütern ist diese Bauzeitenregelung jedoch, den Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigend, auf den Abriss des Gebäudebestandes zu übertragen. In Textteil B erfolgt unter II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen eine entsprechende Ergänzung um den Punkt 2.2.

Die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erübrigt sich, da mit der Wohnbebauung und der Anlage von Zier- und Nutzgärten vergleichbare Strukturen wie im aktuell noch vorhandenen Kleingarten mit vergleichbarer Habitatqualität entstehen werden. Die Umwandlung des Ackers zu Wohnbebauung ist artenschutzrechtlich, wie in der Begründung erläutert, am betreffenden Standort infolge des relief- und nutzungsbedingt sehr geringen Habitatpotenzials für infrage kommende Bodenbrüter (Feldlerche, Schafstelze) nicht relevant.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

Somit ist auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB zu klären, ob artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des B-Planes entgegenstehen können. Diese Prüfung kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitataignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012). Dies trifft insbesondere auch auf siedlungsnahen Arten zu.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen sind darzustellen, dabei können auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen mit in die Bewertung einfließen.

Sämtliche erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes mit aufzunehmen.

Da das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, kann der Planung aktuell nicht zugestimmt werden. Die Unterlagen sind zu überarbeiten und erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Die Darstellungen zum Lärmschutz durch Bahnverkehr unter Punkt 12.2 sind unzureichend. Für zurückliegende Planungen (B-Plan 3, 2. Änderung) wurde auf entsprechende Lärmprognosen verzichtet und seitens der unteren Immissionsschutzbehörde lediglich mit im Jahr 2016 aktualisierten Emissionswerten für die Bahnstrecke eine überschlägige Prognose bei erheblich höheren Abständen erstellt.

Vorliegend befindet sich die Baugrenze in ca. 24m zur Gleismitte erheblich dichter als bei der o.g. Planung. Mit den mir vorliegenden, etwas veralteten Daten ist im südlichen Bereich der Baufelder WA1 und WA2 eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes zu erwarten. Da eben nicht auf jüngere Lärmgutachten aus zurückliegenden Planungen zurückgegriffen werden kann, ist für die vorliegende Planung Klarheit mit einer gutachterlichen Lärmprognose zum Schienenverkehrslärm zu schaffen.

Seite 13/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

Dem Hinweis wird im Zuge der Abwägung durch entsprechende Ergänzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen gefolgt.

Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass es durch den Bahnbetrieb zu einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte des Lärmschutzes kommt.

**BEGRÜNDUNG:**

Die Streckenbelastung wurde durch die Deutsche Bahn AG im August 2020 unter aktueller Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030 aktualisiert. Im Vergleich mit der Prognose 2025 entfallen zum Teil die Güterzüge in der schalltechnischen Bewertung. Die Anzahl der prognostizierten Zugfahrten der Regionalbahn ist unverändert. Die überschlägige Prognose aus dem Jahr 2016 kann somit auch für die Neuplanung herangezogen werden.

Da die Bahnstrecke im Bereich des Plangebietes außerdem in einem Geländeeinschnitt verläuft und zusätzlich eine Böschungserhöhung angelegt wurde, wird die Annahme der Gemeinde, dass es zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten aus dem Bahnbetrieb kommt, als gerechtfertigt angesehen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Brandschutz**

**Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Seite 14/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE46NWM00000033673

Die Anforderungen zum baulichen Brandschutz sind durch die Bauherren im Rahmen der Objektplanungen zu beachten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet, dass Gebäude nicht mehr als 50-m entfernt zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden können.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden beachtet. Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die erforderliche Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetzes wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar vereinbart. Hierzu gehört die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Seite 15/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

**FD Bau und Gebäudemanagement**

**Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrVG-MV keine Einwände zu o.g. Planung

**Straßenbaulastträger**

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken, die Belange der Abfallentsorgung sind entsprechend berücksichtigt (vgl. Pkt. 6.2 und 9.5 der Begründung, Stand 18.03.2021). Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird im Bereich der Wendeanlage ein Behältersammelplatz für die Grundstücke ausgewiesen, die über die beiden geplanten Stichstraßen erschlossen werden. Die Wendeanlage, so wie geplant, kann gefahrlos mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, somit kann die Abfallentsorgung für das Plangebiet ordnungsgemäß sichergestellt werden.

Keine Bedenken

Keine Einwände

Keine Einwände

Keine Bedenken

Keine Bedenken, die Belange der Abfallentsorgung wurden berücksichtigt.

Seite 16/16

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 78  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WAS  
CID DE48NWM00000033873

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg - Katasteramt



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Die Landrätin**  
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Amt Neuburg  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg

Auskunft erteilt Frau C. Haberer  
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 / 3040-6222 **Fax** 03841 / 3040-86222  
**E-Mail** c.haberer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen** 2021-B1-0062  
Grevesmühlen, 22.04.2021

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
621.4653 21.04.2021

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
Bebauungsplan Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken.  
In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.  
Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen  
Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

C. Haberer

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE61 1405 1000 1000 0345 49;  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

Keine Hinweise oder Bedenken

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Neuburg  
Für die Gemeinde Hornstorf  
z.Hd. Frau Lockowand  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg

Bearbeiter: Johann Bastrop  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-506-62/21  
Datum: 04.06.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 09.04.2021 (Posteingang: 13.04.2021)  
Ihr Zeichen: 621.4653-lo

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: März 2021) vorgelegen.

Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes in Hornstorf zu schaffen. Neben der Errichtung von Einfamilienhäusern ist auch ein zweigeschossiges Gebäude für seniorenge-rechtes Wohnen geplant. Der Vorhabenstandort befindet sich nördlich der Bergstraße und östlich der Hauptstraße an der Bahnstrecke Wismar-Tessin.

Anschrift:  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

In den WA-Gebieten 1 und 2 sind 11 Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit vorgesehen. Auf dem WA-Gebiet 3 ist die Errichtung eines Pflegestützpunktes oder alternativ Dauerwohnen mit 4 Wohneinheiten geplant. Im WA-Gebiet 4 sollen 12 Wohneinheiten für das seniorengerechte Wohnen entstehen.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 der Gemeinde Hornstorf umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha; davon sollen ca. 1,5 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ca.0,2 ha als Verkehrsflächen und ca. 0,1 ha als Fuß- und Radweg ausgewiesen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf stellt bereits den Vorhabenbereich zu großen Teilen als Wohnbaufläche dar. Im Zuge einer Berichtigung soll künftig das Plangebiet vollständig diese Darstellung erhalten.

**Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Hornstorf wird gemäß den Programmsätzen 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugeordnet.

Die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum unterliegen einem besonderen Abstimmungs- und Kooperationsgebot. Grundlage für die interkommunale Abstimmung bilden entsprechende Stadt-Umland-Konzepte (vgl. Programmsatz 3.3.3 (2 und 3) Z LEP M-V). Mit dem „Teilkonzept Wohnbauentwicklung bis 2030“ als Fortschreibung des Rahmenplans wurde für den Stadt-Umland-Raum Wismar eine Bewertungsgrundlage für das Handlungsfeld Siedlungsentwicklung geschaffen, die mit der Unterzeichnung der Bürgermeister am 03.06.2020 zur Verbindlichkeit gebracht wurde.

Gemäß dem vorgenannten Konzept steht der Gemeinde Hornstorf ein Entwicklungsrahmen von 31 WE zur Verfügung. Gemäß Festlegung 1 des 1. Monitorings am 20.04.2021 erfolgt für die 12 Wohneinheiten für das seniorengerechte Wohnen keine Anrechnung auf den Entwicklungsrahmen, sodass im B-Plan Nr. 17 die in Rede stehenden 11 bis maximal 15 Wohneinheiten für die Gemeinde berücksichtigt werden. Das Vorhaben der Gemeinde Hornstorf entspricht den Festlegungen des Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2030 für den Stadt-Umland-Raum Wismar.

Das Vorhaben entspricht zudem den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM).

**Bewertungsergebnis**

Der B-Plan Nr. 17 „Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

**Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Der B-Plan ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

02

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg**

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- oder Kartenteil) des rechtskräftigen Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
gez. Johann Bastrop

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

04  
Zweckverband Wismar

vorab per E-Mail

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Neuburg  
-Der Amtsvorsteher-  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg



**Körperschaft des öffentlichen Rechts**  
**— Die Verbandsvorsteherin —**

**Anschluss- und Gestattungswesen**

Sachauskunft: Frau Meier  
Telefon: 03841/7830 52  
Fax: 03841/780407  
e-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)  
Ihr Zeichen: 621.4653.lo  
Ihr Bearbeiter: Frau Lockowand

Lübow, den 14.06.2021

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf**  
**- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**  
**- Entwurf vom 18.03.2021**

Hier: - Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

**Reg.-Nr. 303/2021**  
**Az 3-13-1-15-B**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021 und der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung- Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013, nehmen wir zu o.g. Entwurf wie folgt Stellung:

- geplante Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA 1 und 2 – Einzelhäuser, 1 Vollgeschoss WA 3 und WA 4 Wohnanlage für ältere Bewohner und Pflegestützpunkt, 2 Vollgeschosse
- Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstücke 3/2, 3/10, 3/11, 4 und Teilfläche aus 2
- Fläche ca. 17.757 m<sup>2</sup>

**Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Derzeit verlaufen am nördlichen Rand des Gebietes, zum Teil auf den zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücken, eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ, eine Abwasserdruckleitung d 125 PE sowie ein Steuerkabel. Der Zweckverband Wismar beabsichtigt im Rahmen einer Investitionsmaßnahme (u.a. auch die Querung der Bahnanlagen) die Umverlegungen dieser Leitungen in die Bergstraße. Nach Realisierung dieser Baumaßnahmen (voraussichtlich 2022) besteht dann Anschlussmöglichkeit für das Bebauungsgebiet im Bereich Bergstraße.

**Telefon:** 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-27 Verbrauchsberechnung  
03841/7830-30 MB Wasser  
03841/7830-40 MB Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen  
03841/7830-60 MB Fernwärme  
**Telefax:** 03841/780407

**Steuer-Nr.** 079/133/80635  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar

Die Anschlussmöglichkeit für das Baugebiet ist nach der Realisierung geplanter Baumaßnahmen im Bereich der Bergstraße gewährleistet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

04  
Zweckverband Wismar



**Zweckverband  
Wismar** Wasser  
Abwasser  
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

**Niederschlagswasser**

Grundsätzlich ist der Zweckverband Wismar für die Niederschlagswasserentsorgung in der Gemeinde Hornstorf zwar zuständig, aber in diesem Bereich der Ortslage Hornstorf besteht **kein** öffentliches Niederschlagswassernetz.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsgebietes müsste also ein Niederschlagswassernetz -bis zur Einleitstelle- durch den Erschließer hergestellt und dann ggf. an den Zweckverband Wismar übergeben werden.

**Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken**

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt derzeit nur im Rahmen der mit der Gemeinde Hornstorf abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08.2017/11.09.2018 für den Ortsteil Hornstorf als gesichert. Die genannten Hydranten V 3 und V 4 wurden lediglich mit 24 m³/h eingestuft.

Für die geplante Nutzung eines **weiteren Hydranten**, ist zunächst eine technischer Prüfung des vorhandenen Netzes durch unseren Meisterbereich Wasser und ggf. die Erweiterung der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

**Erschließungsvertrag**

Alle Fragen zur inneren Erschließung Trink- und Schmutzwasseranlagen, ggf. Niederschlagswasseranlagen dieses Bereiches, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem **Erschließungsvertrag** zwischen dem Grundstückseigentümer/Erschließer und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

Sabine Meier  
Leiterin Anschluss – und Gestattungswesen

Anlage: Bestandsauzug Trinkwasser/Schmutzwasser M 1: 2.000

**Telefon:** 03841/7830-0 Zentrale  
03841/7830-10 Geschäftsführung  
03841/7830-27 Verbrauchsberechnung  
03841/7830-30 MB Wasser  
03841/7830-40 MB Abwasser  
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen  
03841/7830-60 MB Fernwärme  
**Telefax:** 03841/7830-67

**Steuer-Nr.** 079/133/80635  
**Bankverbindungen**  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN DE83 1203 0000 0000 2022 42 - BIC BYLA DEM 1001  
Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE98 1405 1000 1000 0066 26 - BIC NOLA DE 21 WIS  
Commerzbank Wismar

Der Hinweis wird beachtet.  
Das Niederschlagswassernetz wird im Zuge der Gesamterschließung hergestellt und an den Zweckverband Wismar übergeben.

Der Hinweis wird beachtet. Die Nutzung eines weiteren Hydranten zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken wird mit dem Zweckverband Wismar vereinbart.

Die Erschließung des Baugebietes wird mit dem Zweckverband vertraglich geregelt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

07  
Wemacom

Leitungsauskunft  
Cluster 23\_17, Nr. 17 "Zum Kreienberg", Hornstorf



Glasfaser Stand: 12.04.2021

- Kabelschacht
- Point of Presence
- geplante Trasse
- Gebaute Trasse
- Shelter Typ 1



Keine Bedenken und Anregungen  
Der Trassenverlauf berührt nicht das Plangebiet. Der Anschluss an das Glasfasernetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu regeln.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

08  
Stadtwerke Wismar

**stadtwerke** | **WISMAR**  
Tag für Tag | VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 111 · 23951 Wismar

**Amt Neuburg**  
Frau Lockowand  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg

**Amt Neuburg**  
Eing. 29. 04. 2021

Stadtwerke Wismar GmbH  
Flöter Weg 6-12 · 23970 Wismar  
**Kundencenter**  
Ladestraße 1a · 23970 Wismar  
Kunden-Telefon: 03841 233-0  
www.stadtwerke-wismar.de  
service@stadtwerke-wismar.de  
rechnungseingang@stadtwerke-wismar.de

09.04.2021	621.4653 lo	TG/SI	Herr Siedenschur	03841 233-459	22.04.2021
Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf**  
Reg. Nr.: 117/21, Az.: 9-424

Sehr geehrte Frau Lockowand,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum oben genannten B-Plan lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor:

- Anschreiben Amt Neuburg vom 09.04.2021
- Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf, Entwurf, Stand: 18.03.2021
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf, Entwurf, Stand: 18.03.2021

Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zum o. g. Bebauungsplan.

Vorangegangene Stellungnahmen bleiben hiervon unberührt.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

*[Signature]*  
i. V. André Maron

*[Signature]*  
i. A. Philipp Siedenschur

**NAH** KOMMUNAL MEHR  
AIR ÖKOLOGISCH

Aufsichtsratsvorsitzende: Christa Hagemann  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Grzesko  
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRB 2002

Bankverbindungen:  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Commerzbank AG, Filiale Wismar

IBAN DE10 1405 1000 1000 0005 47  
IBAN DE75 1304 0000 0359 0593 00

BIC NOLADE21WIS  
BIC COBADE33

Keine Anmerkungen oder Hinweise

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Nachbargemeinden**

Von den 6 Nachbargemeinden

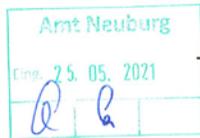
1. Hansestadt Wismar
2. Krusenhagen
3. Neuburg
4. Benz
5. Zurow
6. Lübow

haben zum Zeitpunkt der Prüfung ...**fünf**... Gemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

1  
Hansestadt Wismar



Der Bürgermeister



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Amt Neuburg  
Bau und Liegenschaften  
Herrn Lange  
Hauptstr. 10 a

23974 Neuburg

11.05.21

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf,  
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 2 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrter Herr Lange,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf ergeht seitens der Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme:

*Zusammenfassung des Vorhabens:*

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ ist, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit 12 Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen und weiteren ca. 13 Wohngrundstücken zur Errichtung von Wohngebäuden mit zum großen Teil je nur einer Wohneinheit zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan weist den Plangeltungsbereich zu über 90% als Wohnbaufläche aus. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden.

Die Hansestadt Wismar stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Kreienberg“ der Gemeinde Hornstorf zu.

*Begründung:*

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist der Gemeinde Hornstorf aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Stadt-Umland-Raum Wismar keine hervorgehobene Funktion in der Siedlungsstruktur zu. Dies bedeutet, dass sich die Siedlungsentwicklung in Krusenhagen dem Eigenbedarf der Gemeinde anzupassen hat. ?

Gemäß den Festlegungen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar für den Zeitraum bis 2030 sind für die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde Hornstorf 80 Wohneinheiten ausgewiesen worden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister

Dienstgebäude  
Rathaus  
Am Markt 1  
23966 Wismar

Kontakte  
Tel.: 03841 251 - 0  
Fax: 03841 251 777 1245  
www.wismar.de



Zustimmung





**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

4  
Gemeinde Benz

**Amt Neuburg**

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Hornstorf  
über Amt Neuburg  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg

Sprechtage  
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr  
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr  
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum
Juliane Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	03.06.2021

**Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf (Entwurf) der Gemeinde Hornstorf  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Benz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in der Sitzung am 26.05.2021 über den  
o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf (Entwurf) der Gemeinde Hornstorf gibt es  
seitens der Gemeinde Benz keine Anregungen und Bedenken.*  
(Beschluss-Nr. BE/107/2021)

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag



J. Lockowand  
Sachbearbeiterin  
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

Telefon: 038426/4100  
e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu  
Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS  
Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

Telefax: 038426/20031  
Internet: www.amt-neuburg.de

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

5  
Gemeinde Zurow

AMT  
NEUKLOSTER - WARIN  
Der Amtsvorsteher

Bibow  
Glasin  
Jesendorf  
Lübbertorf  
Neukloster, Stadt  
Passsee  
Warin, Stadt  
Zurow  
Zusow



AMT NEUKLOSTER-WARIN · Hauptstraße 27 · 23992 Neukloster

Gemeinde Hornstorf  
über Amt Neuburg  
Hauptstraße 10A  
23974 Neuburg



Mein Zeichen: 621.257  
Bearbeiter/in: Frau M. Steffen  
Telefon: 03 84 22 / 440 - 35  
Fax: 03 84 22 / 440 - 26  
E-Mail: marleen.steffen@neukloster.de  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Datum: 31.05.2021

**Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Hornstorf "Zum Kreienberg"  
Stellungnahme der Gemeinde Zurow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Zurow bestehen keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Hornstorf „Zum Kreienberg“.

Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hornstorf nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Marleen Steffen

Keine Anregungen und Bedenken

Stadt Neukloster  
Hauptstraße 27  
23992 Neukloster  
Tel.: 03 84 22 / 440 0  
Fax: 03 84 22 / 440 - 26  
Internet: [www.neukloster.de](http://www.neukloster.de)  
e-mail: [info@neukloster.de](mailto:info@neukloster.de)

Öffnungszeiten:  
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 15.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr u. 14.00 – 15.30 Uhr  
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

Konten:  
Deutsche Kreditbank AG Schwerin  
IBAN: DE87 1203 0000 0000 2022 67 BIC: BYLADEM1001  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE81 1405 1000 1000 0120 73 BIC: NOLADE21WIS  
Volks- und Raiffeisenbank Wismar  
IBAN: DE21 14051 308 0003116980 BIC: GENODEF1GUE

**Stellungnahme von**

**Prüfung und Abwägung**

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung von 26.04.2021 bis 27.05.2021**

Während der öffentlichen Auslegung wurde von einem Bürger Hinweise oder Anregungen geäußert.

**Stellungnahme von**

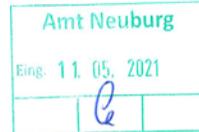
**Prüfung und Abwägung**

Herr Martin Hösl

Martin Hösl  
Hauptstrasse 6a  
23974 Hornstorf

Mobil.: 0179 2905744  
mail.: m.hoesl@berlin.de

Bauamt Neuburg  
Abteilung Bau und Liegenschaften  
Hauptstr. 10a  
23974 Neuburg



Bebauungsplan Nr. 17 in Hornstorf

11.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Frau, Frau Dr. Reise und ich, Herr Martin Hösl sind Besitzer des Grundstückes Hauptstr. 6a, in 23974 Hornstorf, das direkt an die in dem o.g. Bebauungsplan beschriebene Fläche auf der westlichen Seite angrenzt.

Unser Grundstück weist über die gesamte Fläche in Ost-Westrichtung ein leichtes Gefälle auf. Deswegen wurde vom Vorbesitzer quer über die Fläche (in Nord-Südrichtung) eine Stufe in einer Höhe von circa einem Meter hergestellt, wodurch das Grundstück letztlich in zwei Teile geteilt wird. Dadurch ist der hintere Teil des Grundstückes von der Vorderseite her mit Fahrzeugen (z.B. Anhänger, Baumaschinen etc.) effektiv nicht erreichbar.

Daher haben wir an dem hinteren Teil an der bezeichneten Stelle im Zaun eine Zufahrt, über die wir unser Grundstück auf der hinteren Fläche mit Fahrzeugen erreichen können. Sie erfolgt über die kleine, westlichste Ecke des Bebauungsplans direkt neben dem Eingang zum Friedhof. Dort soll laut Plan auch eine Möglichkeit des Durchgangs von der neubebauten Fläche zur Hauptstraße geschaffen werden.

Unsere Vorschläge wären Folgende:

Wir kaufen der Gemeinde die beschriebene kleine Fläche ab und geben im Gegenzug Personen die von der Hauptstraße zum Seniorenheim gehen wollen, ein Durchgangsrecht.

Falls das nicht möglich ist, bitten wir um die Einräumung eines Durchgangsrechts zu unserem Grundstück. Dazu müsste nur das voraussichtlich zu errichtende Tor im Zaun neben dem Friedhofeingang etwas größer gebaut werden, das wir mit einem Anhänger oder Ähnlichem hindurchpassen. Eventuell Höhere Erstellungskosten für ein größeres Tor wären wir bereit zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Martin Hösl

Die Anregungen und Hinweise des Antragsstellers wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Zufahrt des Grundstückes Hauptstraße 6a hat grundsätzlich über die Hauptstraße zu erfolgen. Erschwernisse in der Grundstücksnutzung, die sich auf Grund des vorhandenen Geländehöhensprunges ergeben (Befahrung der hinteren Grundstücksfläche), werden zur Kenntnis genommen. Da sie aber grundsätzlich nicht planungsrelevant sind, werden sie nicht im Rahmen des B-Planes geregelt.

Die Vorschläge des Antragsstellers werden jedoch durch die Gemeinde außerhalb des Planverfahrens geprüft, wobei die Gemeinde von ihren Möglichkeiten Gebrauch machen wird, dem Antragsteller eine praktische Lösung seines Problems anzubieten. Der richtige Zeitpunkt hierfür ist, wenn die Erschließungsanlagen geplant werden und in die Realisierung gehen.

**Stellungnahme von**

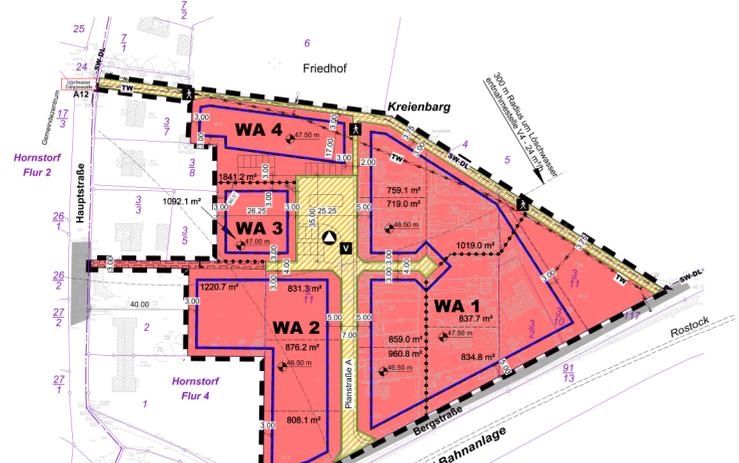
**Prüfung und Abwägung**

# SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF über den Bebauungsplan Nr. 17 "Zum Kreienberg"

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hornstorf  
Gemarkung Hornstorf  
Flur 4



WA 1-2	I
GRZ 0,4	sh Planzeichnung
o	TH max 4,50 m FH max 10,50 m DN bis 22° SD (auch versetzt), WD, FD, PD
△	
WA 3	II
GRZ 0,4	sh Planzeichnung
o	GH max 9,00 m DN bis 22° SD (auch versetzt), WD, FD, PD
△	
WA 4	II
GRZ 0,4	sh Planzeichnung
o	GH max 9,00 m DN bis 22° SD (auch versetzt), WD, FD, PD
△	

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	GH Gebäudehöhe TH Traufhöhe FH Firsthöhe Dachneigung Dachform

## Textliche Hinweise

**Bodenmerkmale**  
Verhalten der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschBauM-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Landesämter für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Wochen nach Zugang der Anzeige.

**Altlasten / Altlast / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verfestigung oder Erosion herbeiführen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Dekontaminationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannt schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbereichsleiter mitzuteilen.  
3. Kampfmittelabfälle liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichsleiter.  
4. Mit der Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgung kann im Allgemeinen die getrennwirtschaftliche Abfallverwertung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffprotokoll der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.  
sh. hierzu auch Pkt. 9.4 in der Begründung

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgründe
I.	<b>Festsetzungen</b>	
WA	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§1(1) Nr. 1 BauGB §4 BauMVO
GRZ	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§1(1) Nr. 1 BauGB
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§1(2) Nr. 1 BauMVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§1(2) Nr. 4 BauMVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§1(2) Nr. 4 BauMVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§1(2) Nr. 4 BauMVO
△	Untere Bezugshöhe in m, System DHN 92	§4 BauMVO
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach	
KWD, FD, PD	Krüppelwalmdach, Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
o	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> offene Bauweise	§1(1) Nr. 2 BauGB §2(1) BauMVO
a	abgewinkelte Bauweise	§2(4) BauMVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§2(2) BauMVO
□	<b>Baugrenze</b>	§2(1) BauMVO
—	<b>Verkehrsrflächen</b> Straßenbegrenzungslinie	§1(1) Nr. 11 und §(1) BauGB
—	Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§1(1) Nr. 11 und §(1) BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§1(1) Nr. 11 und §(1) BauGB
A	Fuß- und Radweg	§1(1) Nr. 11 und §(1) BauGB
△	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b> Abfall hier: Stellplatz für Abfallbehälter / Containerstellplatz	§1(1) Nr. 12, 14 und §(1) BauGB
—	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> Unterirdische Leitungen hier: SW-DL - Schutzwasser-Druckleitung	§1(1) Nr. 13 und §(1) BauGB
—	Unterirdische Leitungen - umverlegen hier: TW - Trinkwasserleitung	
—	<b>Sonstige Planzeichen:</b> Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsvorhaben und der Gemeinde Hornstorf	§1(1) Nr. 21 und §(1) BauGB
□	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	§1(7) BauGB
—	<b>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes</b>	§1(8) BauMVO

## Plangrundlage:

Lage- und Höhenplan	
Gemeinde:	Hornstorf
Gemarkung:	Hornstorf
Flur:	4
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 17
Lagebezug:	ETRS89 UTM
Abgrenzung:	DHN 92
Maßstab:	1:500
Gezeichnet:	Christopher Sohn
Geprüft:	Christopher Sohn
Datum:	12.08.2021
Ort:	Hornstorf
Verantwortlich:	Christopher Sohn
Ordnungswidrigkeit:	Ordnungswidrigkeit

## Teil B – Text

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 **Baugebiet gemäß § 1 (1) 3 BauMVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauMVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:  
• Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlerner Nutzung,  
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Scharn- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
• Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Im WA 1 und WA 2-Gebiet ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

1.3 **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § (1) Nr. 6 BauMVO**  
Nicht zulässig sind  
- Betriebe des Betriebswirtschafts  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2)  
- Anlagen für Veranstaltung (§ 4 (3) Nr. 3)  
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4)  
- Transeilen (§ 4 (3) Nr. 5)

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
2.1 **Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauMVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.  
2.2 **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauMVO**  
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.  
Die First- bzw. Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachkante der Dachschale, also  
• bei Satteldächern die äußere Schrittkante der beiden Dachflächen,  
• bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schrittkante der Dachschale  
• bei versetzten Satteldächern die obere Dachneigungskante,  
• bei Flachdächern die obere Dachneigungskante,  
• bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung definiert.  
Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Gebäude-, First- und Traufhöhe, gilt für das Baugebiet festgesetzte absolute Höhe über NN (im System DHN 92).

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
3.1 **Gemäß § 23 (5) BauMVO**  
Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauMVO zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A bzw. der Bergstraße und den straßenfestgelegten Grenzen und deren Flucht nicht zulässig.  
3.2 **Gemäß § 23 (6) BauMVO**  
Ist die Errichtung von Garagen nur mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. der Bergstraße zulässig. Für Carports ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

4. **Abgewinkelte Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauMVO**  
In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abgewinkelte Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50,0 m Länge zulässig.

5. **Niederschlagswasserabhebung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die zentrale Regenwasserkanalisation abzugeben.

**II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.0 **Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergräben ist unzulässig.

2.0 **Vorsorglicher Artenschutz**  
1. **Bausatzregelung zugunsten Gehölzbrüder (Anwendung des § 39 (2) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)**  
Keine Rodung, Befestigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.  
2. **Bausatzregelung zur Vermeidung der Tötung von Gebirgs- und Faszianenbrüder:**  
Achtung: Bestandesgebäude ausschließlich außerhalb 1,9 – 30,5 m, sofern nicht möglich, vorherige Prüfung der zu ersetzenden Gebäude auf Gebäudebrüder durch UstL, Baugewerber durch geeignete Fachkraft

## Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAu M-V

**BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1.0 **Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.  
Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, braun, antrazit oder schwarz anzufertigen.  
Für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind Flachdachabdichtungen (z.B. Bitumenplatten bzw. Kunststoffbahnen) zulässig.  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gaupen und Zwerchböden) sind auf maximal 1/2 der jeweiligen Hauptbreite (Außenmaß) begrenzt.  
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 **Außenwände**  
zulässiges Material:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. gestrichelte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• Fachwerk-Fassaden  
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind mit 50 % der jeweiligen Wandfläche ausserhalb der Fenster- und Türöffnungen zulässig  
nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meltpop 60° (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3.0 **Nebenanlagen**  
Müllbehälter bzw. -container sind im straßenfesten Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.

4.0 **Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wasserbindenden Decken auszuführen.

5.0 **Einfriedigungen**  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A beträgt 1,20 m.  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

6.0 **Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

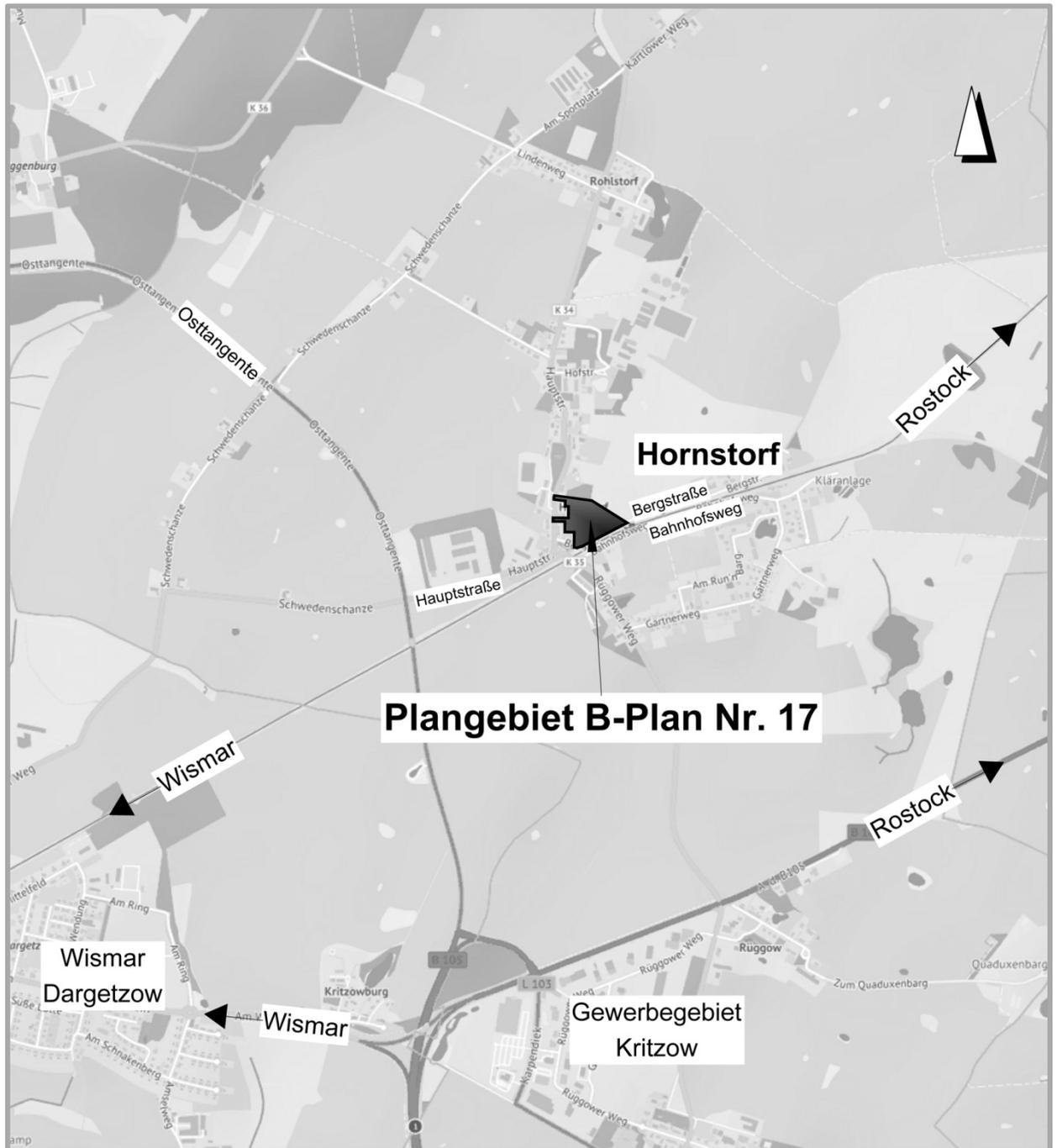
**Ordnungswidrigkeit**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 LBAu M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
• des § 95 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 103),  
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)  
wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstück Nr. 3/2, 3/10, 3/11, 4 sowie Teilefläche aus dem Flurstück 2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..19.11.2020..
2	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..09.04.2021.. beauftragt worden.
4	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ..18.03.2021.. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
6	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
7	Die von der Planung befristet trägt öffentliche Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ..08.04.2021.. über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
9	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, ist in der Zeit vom ..26.04.2021.. bis zum ..27.05.2021.. während der Dienstzeiten im Amt Neuburg, Baumweg 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass eine Überholung abgelehnt wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und • dass nicht festlich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können. in der Zeit vom ..08.04.2021.. bis zum ..21.05.2021.. durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen öffentlich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.am-neuburg.de">http://www.am-neuburg.de</a>
10	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
11	Der katastralmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der leichten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurstück in Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
12	Wismar, den ..... Leiter des Katasteramtes
13	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
14	Die Gemeindevertretung hat die freigelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Die Ergebnisse sind registriert worden.
15	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
16	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
17	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgelegt.
18	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister
19	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ..... öffentlich bekannt gemacht worden.
20	Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.am-neuburg.de">http://www.am-neuburg.de</a> In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung • der Verteilung der § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verteilung von Merkmalen der Abwägung sowie • auf die Rechtsfolgen (§ 25 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschön von Entschädigungsansprüchen (§ 17 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.
21	Hornstorf, den ..... Der Bürgermeister

## Gemeinde Hornstorf Landkreis Nordwestmecklenburg Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB



**Gemeinde Hornstorf**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17**

**„Zum Kreienberg“ in Hornstorf**  
im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I

<b>1.</b>	<b>AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>4</b>
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN.....	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM).....	4
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE HORNSTORF .....	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB .....	6
<b>5.</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN, .....	7
5.1.5	VERKEHRSFLÄCHEN .....	8
5.1.6	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN .....	8
5.1.7	FLÄCHENBILANZ.....	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
5.2.1	DÄCHER.....	8
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN .....	9
5.2.3	NEBENANLAGEN .....	9
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE .....	9
5.2.5	EINFRIEDUNGEN .....	9
<b>6.</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>9</b>
6.1	VERKEHRSBERUHIgTER BEREICH .....	9
6.2	VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSBETRIEBES .....	10
6.3	FUß-UND RADWEG .....	10
6.4	RUHENDER VERKEHR .....	10
<b>7.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	11
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	11
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	11
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER .....	11
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	11
7.4	GASVERSORGUNG .....	12

---

7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN .....	12
<b>8.</b>	<b>VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>BODENSCHUTZ UND ABFALL .....</b>	<b>13</b>
9.1	BODENSCHUTZ .....	13
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ .....	13
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN .....	14
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG) .....	14
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN .....	15
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>15</b>
10.1	BAUDENKMALE .....	15
10.2	BODENDENKMALE .....	15
<b>11.</b>	<b>GEWÄSSERSCHUTZ .....</b>	<b>15</b>
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ .....	15
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ .....	15
<b>12.</b>	<b>IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>16</b>
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG) .....	16
12.2	LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR .....	16
12.3	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES .....	17
<b>13.</b>	<b>KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN .....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>17</b>

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Die Gemeinde Hornstorf hat in den vergangenen Jahren mehrere Wohnbauprojekte abgeschlossen. So wurden die Grundstücke am Gärtnerweg in Hornstorf komplett bebaut und für die Erweiterung des Wohngebietes am Gärtnerweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Innerhalb von wenigen Wochen haben sich bereits Interessenten gefunden, so dass eine komplette Vermarktung auch dieser Grundstücke erfolgte. Zur Deckung der weiteren Nachfrage an Bauplätzen soll eine vorhandene Baulandreservefläche zwischen der Bergstraße und dem Friedhof in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Voraussetzung hierfür ist die Bäumung einer vorhandenen Gartenanlage. Da die Gartenanlage städtebaulich gesehen für die Gemeindeentwicklung von nachgeordneter Bedeutung ist, soll der Standort als Baulandpotential der Innenentwicklung dienen.

Die Einbeziehung einer angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt unter dem städtebaulichen Aspekt, auch Bauflächen für soziale Einrichtungen bereitzustellen und so das Wohnungsangebot für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Bürger zu verbessern. Durch die zweckgebundene Bereitstellung eines entsprechenden Wohnungsangebotes soll vermieden werden, dass Einwohner auf Grund ihres Alters ihr soziales Umfeld verlassen und aus der Gemeinde fortziehen müssen. Neben einer Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen ist die Errichtung eines Pflegestützpunktes geplant, um dem Vorsorgebedarf entsprechend alle notwendigen Gesundheitseinrichtungen vor Ort anbieten zu können.

Die zentrale Lage bietet hierfür günstige erschließungstechnische Voraussetzungen, aber auch das Potenzial, die Gestaltung des Dorfbildes durch eine Bebauung aufzuwerten.

Die Errichtung des Gebäudes zur Schaffung von seniorengerechten Wohnraum erfolgt in mehrgeschossiger Bauweise durch die Wohnungsbaugenossenschaft mbH Neuburg. Die geplanten 12 Wohneinheiten wurden im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar angezeigt und werden nicht auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau angerechnet.

Die Gemeinde hat bei der Planung ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Es werden Baulandreserveflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

### *Planverfahren*

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt eine harmonische Gesamtgestaltung der Ortsmitte von Hornstorf zu erreichen.

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplane des Vermessungsbüro Christopher Sohn Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2020 und eigener örtlicher Aufnahme 12/2020.

Lagebezug            ETRS89 UTM  
Höhenbezug        DHHN 92

## 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	4

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 3/2, 3/10, 3/11, 4 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.757 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden :	durch den Friedhof und Ackerfläche
im Osten :	durch Ackerflächen
im Süden :	durch die Bergstraße
im Westen :	durch die Wohngrundstücke, Hauptstraße 2- 6b

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

#### 4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Hornstorf dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt.

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

### 3.1.2 Stadt-Umland-Räume

- (2) *Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Um die Städte Schwerin und Wismar sind die Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum bilden (Kernstadt und Randbereich). (Z)*
- (3) *Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Bei der Siedlungsflächenentwicklung gelten die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1.*

Der Rahmenplan für den SUR Wismar stammt aus dem Jahr 2011 und enthält u. a. Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings entsprechen diese Festlegungen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM bereits 2018 in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Gemeinden des SUR Wismar die Fortschreibung des Rahmenplans (hier: das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030) eingeleitet. In diesem Rahmen wurde auch die vorliegende Planung der Gemeinde Hornstorf in das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030 integriert. Durch die Unterzeichnung des vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes durch die SUR-Wismar-Gemeinden ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

### 3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Hornstorf ist im RREP als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen.

- (3) *In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.*

Die Gemeinde stellt fest, dass das Plangebiet keine Eignung für eine touristische Entwicklung bietet und eine Sicherung vorhandener Funktionen nicht erforderlich ist.

## 4. Siedlungsentwicklung

### 4.1 Siedlungsstruktur

- (3) *Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.*
- (7) *Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden.*

Die dem Bebauungsplan Nr.17 verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Hierfür wird eine innerörtliche Baulandreserve genutzt und überplant.

## 5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

### 5.4.1 Landwirtschaft

- (3) *Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ wird lediglich eine kleine innerörtlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 7000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Da es sich um eine äußerst kleinräumige Fläche handelt, die in ihrer Insellage durch den Friedhof, durch

Wohngrundstücke, einer Kleingartenanlage und angrenzenden Verkehrsweg umschlossen wird, ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

## **4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE HORNSTORF**

### **4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB**

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 im wesentlichen als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die Planänderung und Ergänzung dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch. Lediglich ein kleiner Bereich (ca. 1.270 m<sup>2</sup>) in der östlichen Plangebietsecke befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Auf Grund der Geringfügigkeit wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich lediglich berichtigt, so dass die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht werden.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

#### **5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich des Eigenheimsegments und für die Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage mit Pflegeeinrichtung. Die Sicherung der Planungsziele ist durch den gemeindeeigenen Grundbesitz gewährleistet.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet: Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Da ein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr, wie er von Beherbergungsbetrieben ausgeht, aus dem Wohngebiet herausgehalten werden soll, wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ein vergleichbares Störpotential ausgeht, erfolgt auch ein Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient. Da nach der Änderung der Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft wurden, erfolgt deren Ausschluss zur Wahrung des Gebietscharakters.

Die Gemeinde Hornstorf gehört zum Amtsbereich Neuburg, womit das Amt Neuburg die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Hornstorf wahrnimmt. Für die örtliche Verwaltung wurde ein neues Dorfgemeinschaftshaus in Hornstorf errichtet. Ein weiterer Bedarf für Anlagen der Verwaltung besteht nicht.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Hornstorf auf die vereinbarten Wohnbaukapazitäten im Stadt-Umland-Raum Wismar abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im WA 1 und WA 2 auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Anzahl der Wohneinheiten für altersgerechtes und betreutes Wohnen unterliegen keinem Regelungsbedarf, da sie dem Sozialbedarf dienen und nicht der Eigenbedarfsregelung für Wohnbaukapazitäten unterliegen.

### 5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und First bzw. Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt. Angepasst an die Umgebungsbebauung werden für die Eigenheimbebauung Gebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und mit Bauhöhenbegrenzungen für First und Traufe festgesetzt.

#### *Zulässige Anzahl der Vollgeschosse*

In den Wohngebieten WA 1 und 2 werden Wohngebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen. Der Ausschluss der 2-Geschossigkeit in diesem Bereich soll verhindern, dass unter Ausnutzung zulässiger Trauf- und Firsthöhen, Gebäude mit übermäßig hohem Dremmel errichtet werden können, die in ihrem Erscheinungsbild zwischen der Gebäudeform einer sogenannten Stadtvilla und einem klassischen Einfamilienhaus mit geneigtem Dach liegen. Ergänzend hierzu besteht der Planungswille darin, die Eigenheimbebauung am künftigen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft in ihrer Geschossigkeit zurückzunehmen. Zweigeschossige Bestandsbebauungen an der Hauptstraße stellen keinen maßgeblichen Bezug für die Festsetzung der Geschossigkeit im WA 1 und WA 2 dar.

Die geplanten Gebäudekubaturen im WA 3 und WA 4 unterscheiden sich von der umliegenden überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung. Bedingt durch die hier geplante Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage und eines Pflegestützpunktes wird für diese Baufelder eine 2-geschossige Bebauung mit entsprechenden Gebäudehöhen und Dachformen zugelassen.

Die im Plan festgesetzten maximalen Höhen, wie Trauf-, First- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

*Die Traufhöhe* ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen von der unteren Bezugshöhe. Die im Plan festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so ein individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

*Die First- bzw. Gebäudehöhe* ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung

gemessen von der unteren Bezugshöhe.

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die in den einzelnen Baubereichen festgesetzte absolute Höhe über NHN (im System DHHN 92).

### 5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

In den WA 1 bis WA 3 – Gebieten wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Lediglich für das Baufeld WA 4, in dem eine Wohnanlage für ältere und hilfsbedürftige Bewohner errichtet werden soll, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um ein Gebäude mit einer Länge über 50,0 m Länge errichten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### 5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraße zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt:

- dass die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A bzw. der Bergstraße und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist und
- dass die Errichtung von Garagen nur mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. der Bergstraße zulässig ist. Für überdachte Stellplätze (Carports) ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Carports dürfen deshalb dichter an der Straße errichtet werden, da von ihnen keine räumliche Wirkung wie von geschlossenen baulichen Anlagen ausgeht.

Carports sind überdachte Einstellplätze, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen und über zumindest vier Pfosten verfügen, auf denen ein Dach ruht. Gemäß Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO) zählen Carports zu den offenen Kleingaragen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten Garagen und Stellplätze nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden, sondern möglichst straßennah und mit geringen Zufahrtsflächen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren.

#### 5.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan wird für die Erschließung des Baugebietes eine Verkehrsfläche (Planstraße A) als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Planstraße endet mit einer Wendeanlage mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen.

Im nördlichen Randbereich wird der vorhandene Fuß- und Radweg, der eine Verbindung zwischen der Hauptstraße und der Bergstraße herstellt, als Planbestandteil festgesetzt. Die Anbindung des Baugebietes an diesen Weg wird durch die Festsetzung eines Stichweges von der Planstraße A aus gewährleistet.

#### 5.1.6 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

Zur Sicherung der leitungsmäßigen Anbindung von Ver- und Entsorgungsleitungen an die Bestandsleitungen im Bereich der Hauptstraße wird eine Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Gemeinde Hornstorf festgesetzt.

#### 5.1.7 FLÄCHENBILANZ

<u>Nr.</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
1.	Allgemeines Wohngebiet	15.121,0	85,15
2.1	Verkehrsfläche	1.766,6	9,95
2.2	Fuß- und Radweg	869,8	4,90
	Gesamtfläche des Plangebietes	17.757,4	100,00

#### 5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt.

##### 5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwand) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

### **5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN**

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassadenverkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

### **5.2.3 NEBENANLAGEN**

Die Festsetzung oberirdische Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

### **5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE**

Zur Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen auf den Grundstücken ist die Lage der Garagen oder Carports so zu wählen, dass möglichst geringe Zufahrtsflächen errichtet werden müssen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gering zu halten.

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

### **5.2.5 EINFRIEDUNGEN**

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der Planstraße A auf 1,20 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen.

Hierzu gehört auch, dass die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung nicht zulässig ist.

## **6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich. Diese schließt an die Bergstraße an und endet im Plangebiet mit einer Wendeanlage. Für die Erschließung zweier rückwärtiger Baugrundstücke im WA 1 ist ein Stichweg als Zufahrt geplant.

Die an die Bergstraße angrenzenden Grundstücke können direkt über diese erschlossen werden.

### **6.1 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**

Die Planstraße A wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.

- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

## **6.2 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES**

Für die geplante Straße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für die geplante Straße ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzusehen. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze für die Müllentsorger zu nehmen.

Die geplante Wendeanlage muss den Richtlinien der RASSt 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen. Zudem ist auf den entsprechenden Fahrzeugüberhang und dem damit erforderlichen Platzbedarf bei der Ausgestaltung der Wendeanlage zu achten.

Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG - MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

## **6.3 FUß-UND RADWEG**

Der vorhandene Fuß- und Radweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze stellt eine verkehrssichere Verbindung zwischen der Bebauung im östlichen Bereich der Bergstraße und dem Dorfzentrum dar.

Zum fußläufigen Anschluss des Wohngebietes an diesen vorhandenen Weg wird von der Planstraße A aus ein öffentlicher Weg hergestellt. Geplant ist ein ca. 2,00 m breiter Ausbau des Weges, Der Ausbau erfolgt in wassergebundener Bauweise.

## **6.4 RUHENDER VERKEHR**

Im Bereich der Wendeanlage werden auf der öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze für den örtlichen Bedarf hergerichtet.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

Derzeit verlaufen am nördlichen Rand des Gebietes, zum Teil auf den zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücken, eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ, eine Abwasserdruckleitung d 125 PE sowie ein Steuerkabel. Der Zweckverband Wismar beabsichtigt im Rahmen einer

Investitionsmaßnahme (u.a. auch die Querung der Bahnanlagen) die Umverlegungen dieser Leitungen in die Bergstraße. Nach Realisierung dieser Baumaßnahmen (voraussichtlich 2022) besteht dann Anschlussmöglichkeit für das Baugebiet im Bereich Bergstraße.

## **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen dieses Bereiches, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

## **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

### **7.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen dieses Bereiches, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

### **7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Gemeinde Hornstorf hat die Regenwasserableitung an den Zweckverband Wismar übertragen. Damit liegt die Niederschlagswasserableitung in der Verantwortung des Zweckverbandes Wismar. Im überplanten Bereich der Ortslage Hornstorf besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist ein Niederschlagswassernetz bis zur Einleitstelle durch den Erschließer herzustellen und dann an den Zweckverband Wismar zu übergeben.

Die Gemeinde plant das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen der Planstraße A anfallende unbelastete Niederschlagswasser zentral zu erfassen und in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Hauptstraße abzuleiten. Für die Leitungsverlegung und deren Unterhaltung wird ein Leitungsrecht im Plan festgesetzt.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Fläche des B-Plangebietes grenzt nordöstlich an landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Der Höhenunterschied von Nordost nach Südwest im Plangebiet liegt ca. bei 2,5 Meter. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers ist hier zu berücksichtigen. Zum Schutz des zukünftigen Wohngebietes ist es wichtig, Wasser aus den Außengebieten (landwirtschaftlich genutzte Fläche) möglichst am Zufluss zum Wohngebiet zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten bzw. durch entsprechend angelegte Gräben im Abflussbereich erfolgen.

An Hängen sollte wegen der größeren Fließgeschwindigkeiten des fließenden Wassers außerdem auf spezielle Einlaufvorrichtungen und Bewirtschaftungsweisen geachtet werden.

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

## **7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG**

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.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

#### **7.4 GASVERSORGUNG**

Die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ist der verantwortliche Gasnetzbetreiber in der Gemeinde Hornstorf.

Ein Anschluss an die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im Bereich der Hauptstraße und der Bergstraße ist mit dem Gasnetzbetreiber abzustimmen. Hierfür ist ein gesonderter Erschließungsvertrag erforderlich.

Es sind die Mindestabstände zu den Versorgungsleitungen der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft.

Vor Baubeginn ist durch die ausführende Baufirma eine Schachtgenehmigung bei dem Gasnetzbetreiber schriftlich zu beantragen.

#### **7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der WEMACOM. Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

Zu beachten ist, dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

### **8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt derzeit nur im Rahmen der mit der Gemeinde Hornstorf abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08.2017/11.09.2018 für den Ortsteil Hornstorf als gesichert.

Eine Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus zwei im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Vertragshydranten V3 und V4 mit lediglich mit 24 m<sup>3</sup>/h und dem Arbeitshydranten (A12) möglich.

Für die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten, ist zunächst eine technischer Prüfung des vorhandenen Netzes durch unseren Meisterbereich Wasser und ggf. die Erweiterung der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erforderlich.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen ist im Rahmen der Erschließung des Baugebietes zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband zu regeln.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

## **9. BODENSCHUTZ UND ABFALL**

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

### **9.1 BODENSCHUTZ**

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstückes zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten**

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen (Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Auffüllungen über 20 cm möglichst zu vermeiden.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

### **9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind

verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

### 9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst ([abteilung3@lpbk-mv.de](mailto:abteilung3@lpbk-mv.de)).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### 9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. .

#### Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle

Künstliche Mineralfasern (KMF), welche vor dem 01.06.2000 in Verkehr gebracht wurden, sind i.d.R. als krebserzeugend und damit als gefährlicher Abfall (AVV 170603\*) eingestuft.

In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht.

Bei Abbrucharbeiten in Bausubstanz, die vor 1990 errichtet wurde, ist mit dem Vorkommen weiterer gefährlicher Abfälle zu rechnen. Hierbei sind besonders Dichtungen, Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe), Zwischendecken (Planasbest), sowie Holz relevant.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig.

Bestehen Unsicherheiten über Art und Menge von asbest-, kohlenteer- oder anderen schadstoffhaltigen Bauprodukten soll zur Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster für das Gebäude angefertigt werden.

Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit Asbest sowie die Entsorgung as-besthaltiger Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden.

Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572.

Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

## **9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN**

### *Abfallentsorgung aus privaten Haushalten*

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Die Grundstückseigentümer/Bewohner der Grundstücke, die über die beiden Stichwege von der Planstraße A aus erschlossen sind, haben ihre Abfallbehälter zum Abholtermin auf der dafür vorgesehenen Abstellfläche im Bereich der Wendeanlage bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

## **10. DENKMALSCHUTZ**

### **10.1 BAUDENKMALE**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

### **10.2 BODENDENKMALE**

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **11. GEWÄSSERSCHUTZ**

### **11.1 TRINKWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

### **11.2 GEWÄSSERSCHUTZ**

#### Allgemeine Hinweise:

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund-

und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 während der Baumaßnahmen zu.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen nicht zulässig.

## 12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

### 12.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke
GET Projekt GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Hornstorf Flur 1	30/2; 31/21; 35; 36; 37; 39; 41
Windstrom Rohlstorf GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen	Hornstorf Flur 1	38
DIF Windpark Kalsow GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	118
GbR Dorit und Franz Russ	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	122, 124
Dietmar Hocke	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	120
Gewi Windpark GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	1;121/119
Windstrom Kalsow GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	2
Bioenergie Hornstorf GmbH	Biogasanlage (ACHTUNG Störfall)	Hornstorf Flur 4	18/15
Heechhofster GmbH & Co. KG	Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern/Güllelagerung	Hornstorf Flur4	18/16 18/4
Ferkelhof Rohlstorf KG	Schweinemast- und Zuchtanlage	Hornstorf Flur 1	8/1, 9/1, 88/4

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz der Anlagen wird durch die Planung nicht berührt.

### 12.2 LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR

Die Gemeinde hat in den zurückliegenden Jahren mehrere Planungen im Umfeld der Bahnlinie rechtsverbindlich beschlossen und realisiert. Im Rahmen der Planungen erfolgte eine Überprüfung der immissionsschutzrelevanten Auswirkungen hervorgerufen durch den Bahnverkehr auf der Bahnstrecke Wismar – Rostock. Dabei wurde festgestellt, dass nach den vorliegenden Lärmemissionswerten der Bahn die Einhaltung der Lärmorientierungswerte für

allgemeine Wohngebiete gewährleistet ist. Dabei wurden die Verkehrsprognosedaten für 2025 zugrunde gelegt. Die Streckenbelastung wurde durch die Deutsche Bahn AG im August 2020 unter aktueller Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030 aktualisiert. Im Vergleich mit der Prognose 2025 entfallen zum Teil die Güterzüge in der schalltechnischen Bewertung. Die Anzahl der prognostizierten Zugfahrten der Regionalbahn ist unverändert.

Da die Bahnstrecke im Bereich des Plangebietes außerdem in einem Geländeeinschnitt verläuft und zusätzlich eine Böschungserhöhung angelegt wurde, sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte aus dem Bahnbetrieb zu erwarten.

### 12.3 LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

## 13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Auf den Erhalt vorhandener Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

## 14. UMWELTBELANGE

Das Planverfahren erfolgt auf Grundlage von § 13a BauGB per Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes wird danach abgesehen. Des Weiteren findet auch die Eingriffsregelung keine Anwendung.

Das beschleunigte Verfahren ist gem. § 13a Abs. 1 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die **einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine **Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter** oder dafür bestehen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Planung ist hinsichtlich Art und Maß der geplanten Nutzung nicht Gegenstand des UVPG Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht einschlägig.

### Natura 2000

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist Voraussetzung der Anwendbarkeit von § 13 a BauGB, dass eine Beeinträchtigung die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen ist.

Das Plangebiet liegt ca. 2.200 m entfernt vom Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 Wismarbucht und Salzhaff sowie ca. 5.100 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 1934-302 Wismarbucht. Das Plangebiet liegt damit zwar grundsätzlich innerhalb der gem. AAB-WEA 2016 aus artenschutzfachlicher Sicht definierten Prüfbereiche von max. 7 km für Vogelarten mit größerem Aktionsradius. Allerdings übernimmt die von der festsetzungsgemäß möglichen Neubebauung betroffene Fläche (PKU – Aufgelassene Kleingartenanlage und AC -Acker) aufgrund ihrer keinesfalls störungsarmen, weil ortsinneren bzw. Ortsrandlage, der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahntrasse und geringen Größe keine (über die jeweiligen Gebietsgrenzen hinweg wirkende) Funktion als relevante Nahrungsfläche der jeweiligen Zielarten. Planbedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der SPA und FFH sind somit ausgeschlossen.

Bereits abstandsbedingt sind jegliche Wirkungen der Planinhalte auf die > 5 km entfernte Kulisse der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ebenfalls ausgeschlossen, da die Aktionsradien der entsprechenden Zielarten erheblich geringer sind und ergo keinesfalls in das Plangebiet hineinreichen können.

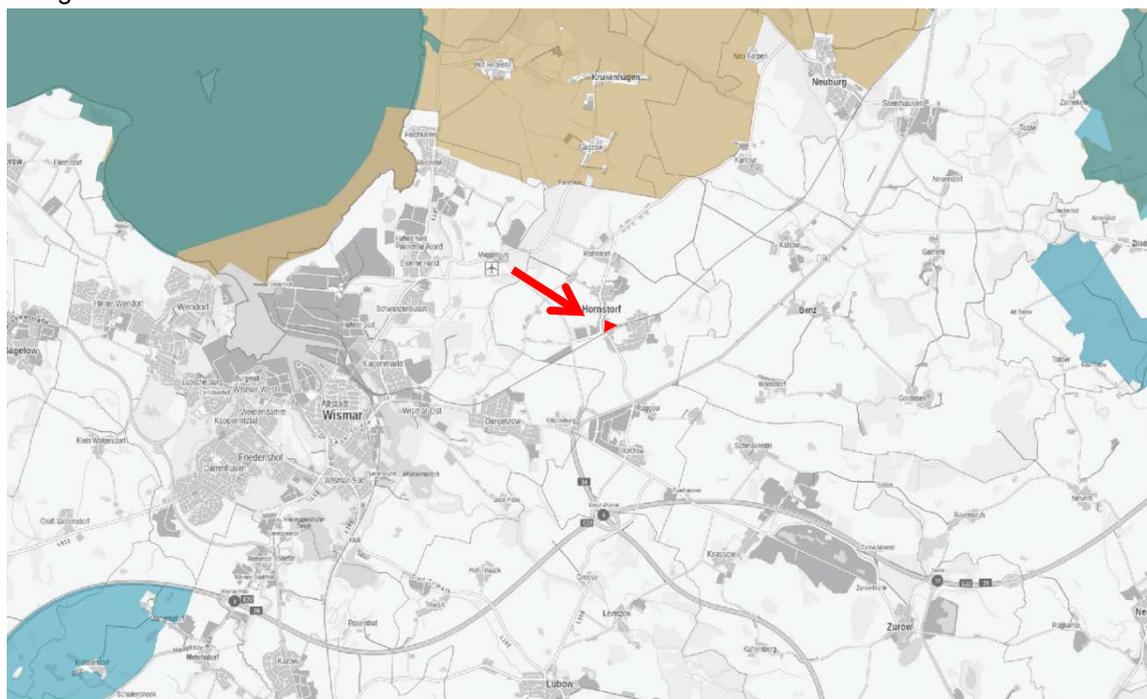


Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021.

### Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist auf die weitere Wohnbaulandentwicklung sowie die Sicherung von Bauflächen für soziale Einrichtungen bzw. für die Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für den spezifischen Bedarf älterer und hilfsbedürftiger Menschen abgestellt. Die Festsetzung erfolgt demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA).

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

*„Bei **raumbedeutsamen** Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene **Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete**, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, **so weit wie möglich vermieden werden.**“*

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 1,8 ha großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen. Für die bestehende und neu hinzu kommende Wohnbebauung beansprucht werden hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 6.053 m<sup>2</sup>. Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

Fazit: Die Planung erfüllt kein Ausschlusskriterium im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Die Anwendbarkeit von § 13a BauGB ist insofern auch aus diesem Aspekt heraus vollumfänglich gegeben.

#### Weitere Belange des Umweltschutzes

Bei der der Aufstellung der Bauleitpläne sind – unabhängig von der Wahl des Verfahrens – insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet beansprucht einerseits zur Ergänzung der Wohnbebauung eine aufgelassene Kleingartenanlage (PKU), andererseits eine zwischen Kleingartenanlage und bestehender Bebauung liegende Ackerfläche.

Von dem derzeit als Ackerfläche (Feldblockkataster: DEMVLI084AC10096) genutzten Teilbereich des Geltungsbereiches geht infolge der straßen-/siedlungsnahen Lage und der geringen Größe eine für Natur und Landschaft untergeordnete Funktion aus. Das Potenzial als Brut- bzw. Nahrungshabitat für Rast-, Zug- und Brutvögel ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu siedlungstypischen Störquellen (Straße, Wohngebäude) sehr gering. Dies gilt auch im Hinblick auf die nordöstlich angrenzende Ackerfläche, die bereits langjährig den mit einer Wohnbebauung vergleichbaren Nutzungsintensitäten einer Kleingartensiedlung ausgesetzt war. Gleiches gilt nutzungsbedingt für Insekten, Säugetiere und Weichtiere, für Fische mangelt es an Gewässern. Vorkommen von besonders oder streng geschützten Pflanzenarten sind nutzungs- und strukturbedingt ausgeschlossen. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich insofern aus der Planung nicht. Die biologische Vielfalt ist in dieser Fläche langjährig geprägt durch intensive Landwirtschaft und Kleingartennutzung und ist entsprechend eingeschränkt.

Durch die zukünftige Nutzung der als WA1 im Bebauungsplan festgesetzten Fläche entstehen auf dem ehemaligen, von zahlreichen Gebäuden geprägten Kleingartengelände neben Wohn- und Nebengebäuden auch Zier- und Nutzgärten (Hausgärten). Das Artenspektrum wird sich aufgrund dessen in dieser Fläche nicht sehr stark verändern, so dass sich dadurch voraussichtlich keine geringere biologische Vielfalt ergibt.

Umweltrelevante negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser lassen sich unter Anwendung der für Wohnbebauung üblichen gesetzlichen Bestimmungen vermeiden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 17 betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2021 bestätigt.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Die Ackerfläche ist gehölzfrei. Gehölzbeseitigungen erfolgen im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage, die dort vorhandenen Gehölze unterliegen jedoch gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG keinem Schutzstatus.

Stehende oder fließende Gewässer werden durch die Planung im Übrigen nicht beansprucht. Die festsetzungsgemäß mögliche Errichtung von Wohngebäuden wird – nach Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes und baulicher Nebenanlagen – erneut zu angesichts der GRZ 0,4 mit dem Ausgangszustand vergleichbaren Bodenversiegelungen und zur zusätzlichen Beanspruchung von Intensivacker führen. Das Vorhaben jedoch ist nach den Regelungen von § 13a BauGB von der Umweltprüfung und somit auch von der Anwendung der Eingriffsregelung befreit.

Gleichwohl folgt die Planung der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 bis 4 auch die Entwicklung von Hausgärten mit entsprechender Boden-Regeneration möglich ist. Im Übrigen werden vollumfänglich anthropogen genutzte Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung fügt sich räumlich in den Wohnbaubestand bzw. in vorhandene Verkehrsstrassen ein und vermeidet so ein großflächiges Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima werden infolge der einzuhaltenden, diesbezüglich strengen Standards bei der Wohngebäudeplanung insofern vermieden, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausbleiben werden. Die festsetzungsgemäße Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes innerhalb der Grünfläche wird zur (lokalen) Verbesserung der Schutzgüter (Meso-) Klima und Luft beitragen.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne in Bezug auf das Schutzgut Landschaft. Wie oben bereits beschrieben, liegt das Plangebiet nicht innerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Das Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im besiedelten und unbesiedelten Bereich einschlägig) ist im Geltungsbereich äußerst kleinräumig. Besondere Landschafts- und ortsbildprägende Sichtachsen existieren nicht.

Hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG ergeben sich durch die vorgesehene Flächenbeanspruchung innerhalb der WA keine Verbote. Das Habitatpotenzial der von der ergänzenden Wohnbebauung beanspruchten straßen-, bahn- und siedlungsnahen Freifläche ist für nach § 44 relevante Arten(gruppen) gering. Dies gilt angesichts der von der vorhandenen Wohnbebauung und der Ortsdurchgangsstraße sowie der Bahntrasse ausgehenden Störpotenzials auch im Hinblick auf Bodenbrüter auf der Ackerfläche. Große Teile der geplanten allgemeinen Wohngebiete liegen somit gem. Anlage 5 HZE MV 2018 innerhalb der Wirkzone I (50 m) von Gemeindestraße bzw. von angrenzender Wohnbebauung bzw. der Bahnen und vollständig in Wirkzone II 200 m der Bahntrasse. Auf Grundlage der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2010, Ergebnis des Forschungs- und Entwicklungsvorhabens FE 02.286/2007/LRB) ist in Bezug auf z.B. die Feldlerche entlang von wenig frequentierten Straßen erst ab 300 m Entfernung keine Einschränkung der Habitateignung mehr gegeben, für die Schafstelze werden hier (ebenso wie für Vogelarten, die sich überwiegend in der Deckung von dichter Vegetation aufhalten sowie Brutvogelarten ohne spezifisches Abstandsverhalten zu Straßen und für die der Verkehrslärm keine Relevanz besitzt) Effektdistanzen von mind. 100 m angegeben. Für typischerweise auf Ackerflächen in MV rastende Zugvögel (Kraniche, nordische Gänse, Limikolen) wird auf Grundlage der oben genannten Arbeitshilfe von Störradien zur Beurteilung der Wirkung von Straßen von 200 bis 500 m ausgegangen. Auch diesbezüglich übernimmt die derzeit ackerbaulich genutzte Freifläche keine Funktion.

Für alle übrigen von § 44 BNatSchG erfassten Artengruppen ergibt sich bei Planumsetzung infolge der vor Ort gegebenen Habitatbedingungen und Störquellen (Straßen, Bebauung) insb.

unter Beachtung der sich aus § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ergebenden zeitlichen Regelungen keine Relevanz.

Vor diesem Hintergrund sind die planbedingten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen hervorzurufen. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen, die Anwendbarkeit eines Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB wird insofern bestätigt.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : .....

Ausgefertigt am: .....  
Der Bürgermeister