

Gemeinde Neuburg

NBG/526/2024

Beschlussvorlage
öffentlich

Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zum Kreienbarg" in Hornstorf (Entwurf vom 14.05.2024)

Organisationseinheit: Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 02.07.2024 Einreicher:
--	------------------------------------

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

Beschlussvorschlag

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienbarg“ in Hornstorf (Entwurf vom 14.05.2024) gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken.

Sachverhalt

Frist: 30.08.2024

-Beteiligung als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB am Aufstellungsverfahren

Hinweise zur Planung:

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 innerhalb des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 800 m², teilweise gelegen auf den Flurstücken 3/28 und 3/30, Flur 4, Gemarkung Hornstorf und stellt sich als östliche Erweiterung der Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 dar.

Auf dem Flurstück 3/2 und 3/30, Flur 4 der Gemarkung Hornstorf befindet sich mit der Hausnummer Bergstraße 1 ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen für einen Haushalt/eine Familie. Die Kinder dieser Familie möchten die Möglichkeit nutzen in die direkte Nachbarschaft ihrer Eltern zu ziehen, um zum einen, für sich in Hornstorf einen eigenen Lebensmittelpunkt zu schaffen und zum anderen, um für die Eltern „vor Ort da zu sein“. Das östlich angrenzende Flurstück 3/28 stellt daher den am geeignetsten Standort innerhalb des Gemeindegebiets Hornstorf dar. Die Kinder sind gewillt auf diesem Flurstück ihr Einfamilienhaus zu errichten. Die Erweiterung der Baugrenze auf Flächen, teilweise gelegen auf den Flurstücken 3/28 und 3/30, Flur 4, Gemarkung Hornstorf ist die sinnvolle Konsequenz aus dem Baugesuch der Kinder.

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	Anschreiben TÖB 1. Änd. B-Plan Nr. 17 Zum Kreienberg in Hornstorf_Entwurf (öffentlich)
2	2024.05.14 - B-Plan - 1. Änderung - ENTWURF_4 (öffentlich)
3	01 - 2024.05.14 - Begründung - ENTWURF (öffentlich)

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

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

lt. Verteiler

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Frau Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	621.4659 lo	05.07.2024

Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf
- im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

hier: - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am Aufstellungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB und § 2(2)
- Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 06.06.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf beschlossen.

Der Änderungsbereich innerhalb des Plangebietsgeltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 800 m² und stellt sich als Erweiterung der Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 dar.

Da die notwendigen Voraussetzungen vorliegen, erfolgt die Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Gemäß § 4 BauGB werden Sie als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme in der Frist **bis zum 30.08.2024** gebeten.

Erhalten wir in dieser Frist keine Äußerung, dürfen wir davon ausgehen, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu /
Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE781405100010000077 62, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf wird in der Zeit

vom 29.07.2024 bis zum 30.08.2024

im Amt Neuburg, Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Der Entwurf der 1. Änderung wird zusätzlich im Geodatenportal des Landes unter der Internetadresse <https://bplan.geodaten-mv.de> sowie auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <https://www.amt-neuburg.de> eingestellt.

Mit freundlichem Gruß



J. Lockowand
Sachbearbeiterin

Anlagen

- B-Plan und Begründung

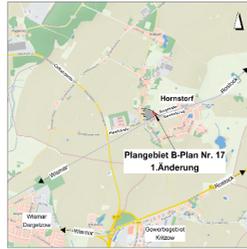
SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zum Kreienberg"

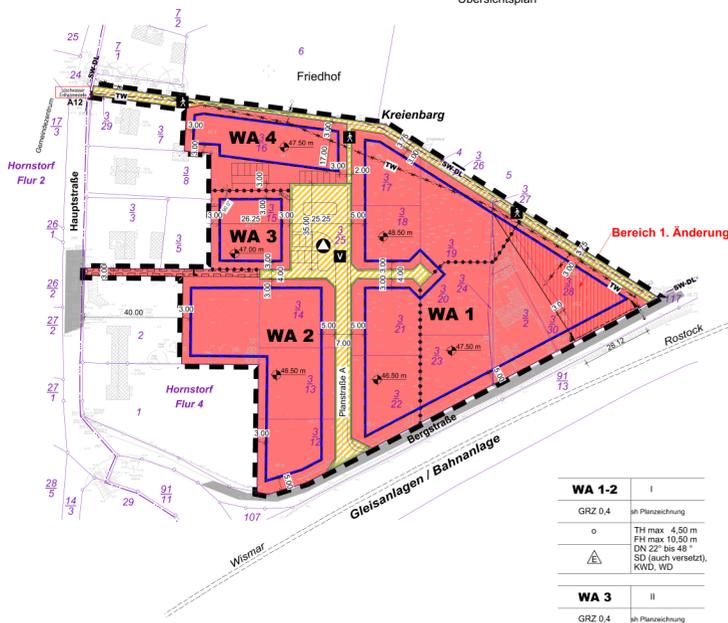
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hornstorf
Gemarkung Hornstorf
Flur 4



Übersichtsplan



Symbol	Planzeichnung	Erläuterung
WA 1-2	I	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4	III	Zahl der Vollgeschosse
TH max 4,50 m		Größe des Gebäudes
DN bis 22°		Neigung des Daches
SD (auch versetzt)		Satteldach
KWD, WD		Satteldach, auch versetzt, Walmdach
WA 3	II	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4	III	Zahl der Vollgeschosse
GH max 9,00 m		Größe des Gebäudes
DN bis 22°		Neigung des Daches
SD (auch versetzt)		Satteldach
KWD, WD		Satteldach, auch versetzt, Walmdach
WA 4	II	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4	III	Zahl der Vollgeschosse
GH max 9,00 m		Größe des Gebäudes
DN bis 22°		Neigung des Daches
SD (auch versetzt)		Satteldach
KWD, WD		Satteldach, auch versetzt, Walmdach

NUTZUNGSSCHABLONE

Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
GRZ 0,4	GH Gebäudehöhe
	TH Traufhöhe
	FN Firsthöhe
	DN Dachneigung
	WD Dachform

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Verhalten der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DÖStB M-V die untere Dienstaufsichtsbehörde 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 Verhütung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Altlast / Bodenschutz
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verfrachtung 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 Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landräte des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsamtes.
4. Mit der Gewinnung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baumaterialien und nach Maßgabe des Erzeugnisses kann im Allgemeinen die gesundheitliche Aufbereitung vorbereitet werden.
5. Bei Abzuarbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkatalog der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und sicheren Entsorgung.
s. hierzu auch Pkt. 9.4 in der Begründung

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GH max	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
TH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
FN max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
DN	Untere Bezugshöhe in m, System DHHN 92	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
KWD, FD, PD	Kräppelwalmdach, Flachdach, Puttdach	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
DN	Dachneigung	§ 9 (2) Nr. 1 BauVO
o	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 2 (1) BauVO
a	abgewinkelte Bauweise	§ 2 (4) BauVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 2 (2) BauVO
□	Baugrenze	§ 2 (1) BauVO
▭	Verkehrsrflächen Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
▨	Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
A	Fuß- und Radweg	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
↔	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (hier: Einbahnstraße)	§ 9 (1) Nr. 11 und § 8 BauGB
△	Flächen für Ver- und Entsorgung Abfall	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 8 BauGB
○	Hautversorgungs- und Hauptwasserleitungen Unterirdische Leitungen	§ 9 (1) Nr. 12 und § 8 BauGB
○	Unterirdische Leitungen - umverlegen	§ 9 (1) Nr. 12 und § 8 BauGB
○	Sonstige Planzeichen: Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 und § 8 BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (1) BauGB
○	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 9 (5) BauVO
---	II. Darstellung ohne Normcharakter Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
---	Flurstücksgrenze	
---	Nummer des Flurstückes	
---	Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92	
---	Böschung	
---	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
---	Einfriedigung	
---	Baum Bestand	
---	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m	
---	Löschwasserentnahmestelle A12 - Anhebelstrecke	
---	öffentliche Verkehrsfläche / Fahrbahn	

Plangrundlage:
Flurstücke und Vermessung sind entsprechend dem Bestand von 2024 angepasst.

Lage- und Höhenplan

Gemeinde	Hornstorf
Gemarkung	Hornstorf
Flur	4
Bebauungsplan	17
Legungsjahr	1978/81
Revisionsjahr	2024
Maßstab	1:500
Abgefragt auf	Grundstück
Abgefragt durch	Vermessungsbüro
Abgefragt am	12.05.2024
Abgefragt von	Christopher Sohn

Teil B – Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:
• Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlcher Nutzung,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharn- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Beschreibung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind allgemein zulässig:
• Wohngebäude mit ausschließlich dauerwohnlcher Nutzung,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharn- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauVO**
Nicht zulässig sind:
• Betriebe des Betriebsangehörigenwohnbaus
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2)
• Anlagen für Veranstaltungszwecke (§ 4 (3) Nr. 3)
• Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4)
• Transeilen (§ 4 (3) Nr. 5)
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
GRZ 0,4
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
 - Höhe baulicher Anlagen § 16 (1) Phl. 1 BauVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachtraufe.
Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.
Die First- bzw. Gebäudehöhe wird als Höhe der oberen Dachneigungskante, also
• bei Satteldächern die äußere Schrittkante der beiden Dachflächen,
• bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schrittkante der Dachschnecke
• 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, die die Gebäude-, First- und Traufhöhe, gilt für die Beugelhöhe festgesetzte absolute Höhe über NNH (im System DHHN 92).
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § 23 (5) BauVO ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A bzw. der Bergstraße zulässig. Für Carports ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.
 - Gemäß § 23 (5) BauVO** ist die Errichtung von Garagen nur mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. der Bergstraße zulässig.
 - Abgewinkelte Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauVO**
In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abgewinkelte Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände nach § 9 (1) BauVO über 50,0 m Länge zulässig.
 - Niederschlagswasserabfuhr nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die zentrale Regenwasserkanalisation abzugeben.
- NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Schutz vor Verminderung von Bodenfunktionsleistungen**
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.
 - Vorsorglicher Artenschutz**
Ausweisung zugunsten Gehölzbrüder (Anwendung des § 39 (1) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
Keine Rodung, Beseitigung und/oder Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.
 - Bauzeitregelung zur Vermeidung der Tötung von Gebäuden und Fassadenbrüder:**
Achtung: Bestandsgebäude ausschließlich außerhalb 19 - 30,9; sofern nicht möglich, vorherige Prüfung der zu erhaltenden Gebäude auf Gebäudestruktur durch eine geeignete Fachkraft!

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAUO M-V
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Dächer sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, braun, anthrazit oder schwarz anzufärben.
Für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind Flachdachabstufungen (z.B. Blumentrappen bzw. Kunststoffbahnen) zulässig.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachaufbauten sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gaupen und Zwerchböden) sind auf maximal 12 der jeweiligen Hauptbreite (Außenmaß) begrenzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
 - Außenwände**
Zulässige Materialien:
• Sichtmauerwerk
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
• Außenwandverkleidungen aus Holztafelwerk bzw. Fassadenplatten
• Fachwerk-Fassaden
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausgenommen von Fenstern- und Türöffnungen zulässig.
nicht zulässig sind:
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Metallpö 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vorkaufen.
 - Nebenanlagen**
Müllbehälter bzw. -container sind im strahlensensiblen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Belastete Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder mit wasserbindenden Decken auszustatten.
 - 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.
 - 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 LBAUO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Zum Kreienberg" in Hornstorf im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Präambel:

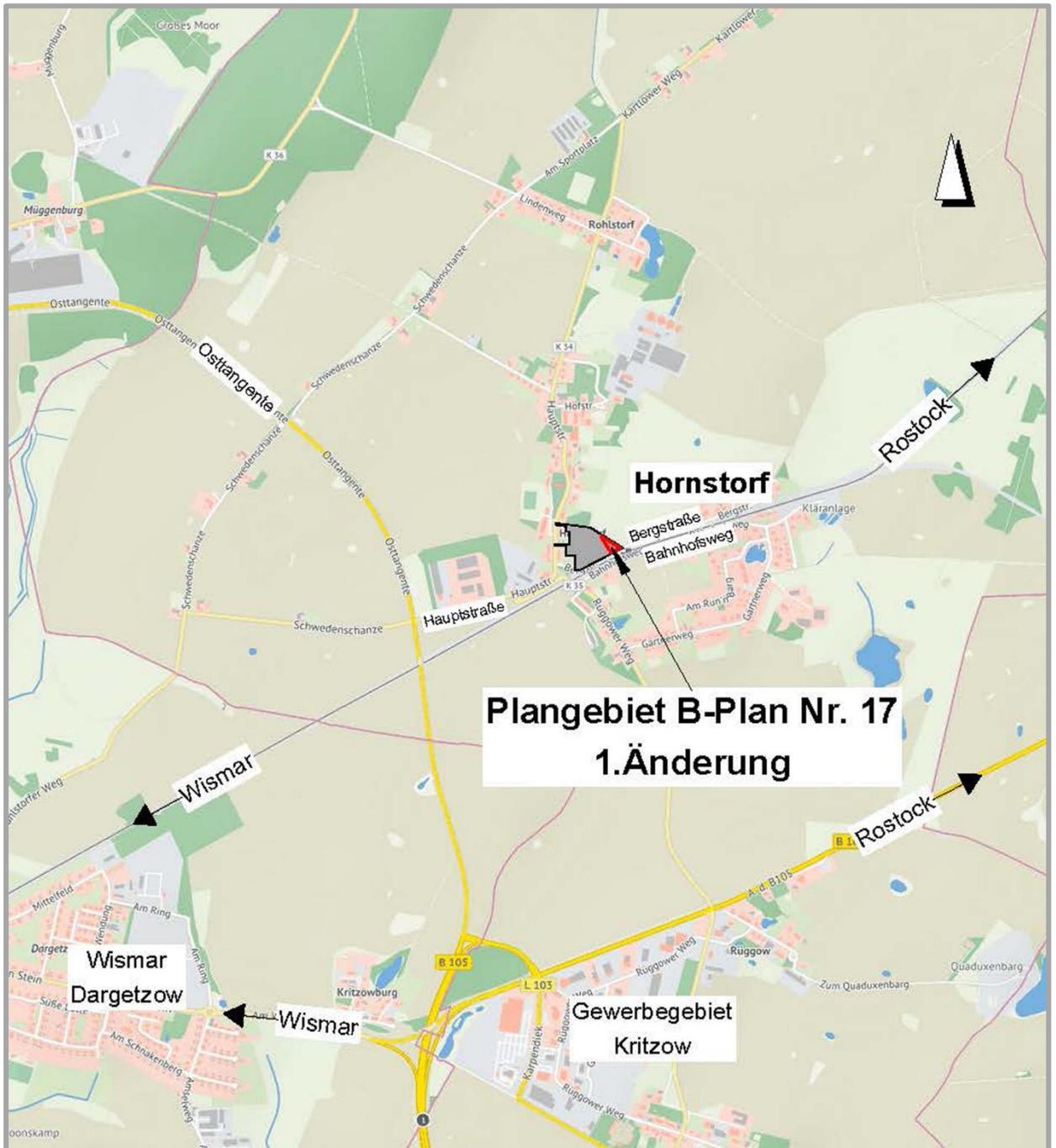
- des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 284) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 102)
- des § 93 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 103) und 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)
- der Gemeindeverfassung durch die Gemeindeverordnung vom folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstück Nr. 32, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330 und 4 sowie Teilfläche aus dem Flurstück 2 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Nr.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindeverordnung vom	von	Der Bürgermeister
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindeverordnung vom	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
3	Die Gemeindeverteilung hat am	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
5	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
6	Der tatsächliche Bestand am	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
7	Die Gemeindeverwaltung hat die freigelegten abgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Beteiligten und sonstiger Träger öffentlicher Belange am	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
8	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Beschluss der Gemeindeverteilung vom	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
9	Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgestellt.	Hornstorf, den	Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltendmachung von jedermann einsehbar werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch die Satzung vom	Hornstorf, den	Der Bürgermeister

Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg
Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17
„Zum Kreienberg“
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Entwurf
 Stand 14.05.2024
 HB = 640 / 900 (0,58m²)



Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

**Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 17 „Zum Kreienbarg“ in
Hornstorf**

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN.....	5
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM).....	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE HORNSTORF	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	8
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,	8
5.1.5	VERKEHRSFLÄCHEN	9
5.1.6	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN	9
5.1.7	FLÄCHENBILANZ.....	9
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.2.1	DÄCHER.....	10
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN	10
5.2.3	NEBENANLAGEN	10
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE	10
5.2.5	EINFRIEDUNGEN	10
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
6.1	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	11
6.2	VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSBETRIEBES	11
6.3	FUß-UND RADWEG	12
6.4	RUHENDER VERKEHR	12
7.	VER- UND ENTSORGUNG	12
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	12
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	12
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	12
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	13

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

7.4	GASVERSORGUNG	13
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN	13
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	14
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL.....	14
9.1	BODENSCHUTZ	14
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	15
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN	15
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	16
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	16
10.	DENKMALSCHUTZ	17
10.1	BAUDENKMALE	17
10.2	BODENDENKMALE	17
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	17
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ.....	17
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ	17
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	17
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)	17
12.2	LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR	18
12.3	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	18
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	19
14.	UMWELTBELANGE.....	19

Hinweis: Die sich mit der 1. Änderung ergebenden Änderungen der Planinhalte und deren Auswirkungen auf die bauleitplanerischen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 17 „Zum Kreienberg“ in Hornstorf sind im Folgenden grau markiert worden.

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 Baulandreserverfläche zwischen der Bergstraße und dem Friedhof in ein Wohngebiet umgewandelt werden.

Voraussetzung hierfür ist die Beräumung 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 Bauland-reserverflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Planungsabsicht der Satzung über die 1. Änderung

Die Umsetzung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes Nr. 17 (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets) wurde bereits vorgenommen.

Auf dem Flurstück 3/2 und 3/30, Flur 4 der Gemarkung Hornstorf befindet sich mit der Hausnummer Bergstraße 1 ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen für einen Haushalt/eine Familie. Die Kinder dieser Familie möchten die Möglichkeit nutzen in die direkte Nachbarschaft ihrer Eltern zu ziehen, um zum einen, für sich in Hornstorf einen eigenen Lebensmittelpunkt zu schaffen und zum anderen, um für die Eltern „vor Ort da zu sein“. Das östlich angrenzende Flurstück 3/28 stellt daher den am geeignetsten Standort innerhalb des Gemeindegebiets Hornstorf dar. Die Kinder sind gewillt auf diesem Flurstück ihr Einfamilienhaus zu errichten. Die Erweiterung der Baugrenze auf Flächen, teilweise gelegen auf den Flurstücken 3/28 und 3/30, Flur 4, Gemarkung Hornstorf ist die sinnvolle Konsequenz aus dem Baugesuch der Kinder.

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

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, als auch seine 1. Änderung 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 m² 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 örtliche 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 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
- die 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 Höhenplan des Vermessungsbüro Christopher Sohn.

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2020 und eigener örtlicher Aufnahme 12/2020.

Im Rahmen der Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgte ein Flurneuordnungsverfahren in 2022, sodass sich die Flurstücksnummer geändert haben. Die Flurstücksnummern wurden aktualisiert (siehe Planteil A).

Die Kartengrundlage bildet nun der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Christopher Sohn.

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2022 und eigener örtlicher Aufnahme 06/2022.

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, 3/28, 3/30, 4 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.757 m² 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

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 innerhalb des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 800 m², teilweise gelegen auf den Flurstücken 3/28 und 3/30, Flur 4, Gemarkung Hornstorf und stellt sich als östliche Erweiterung der Baugrenze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 dar.

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

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESPAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (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 sowie seine 1. Änderung 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 m² 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.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Planungsabsicht, die bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 3/28 verfolgt ebenfalls diesen Sachverhalt.

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 und seine 1. Änderung im Wesentlichen als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die Planänderung und Ergänzung dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch. 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.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

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. Dieser Sachverhalt bleibt von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

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. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

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

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

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.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sieht eine Erweiterung der Baugrenze im WA 1 in östlicher Richtung vor. Die Baugrenze wird im Abstand von 5 Metern parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und im Abstand von 3 Metern parallel zur östlich verlaufenden Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- geführt. Die Erweiterung ergibt ein dreieckiges Baufenster mit ca. 800 m² (Bauflächengewinnung) und bietet Platz für die Einordnung eines Einfamilienhauses gemäß den Zulässigkeiten der Nutzungsschablone des WA 1 im Bebauungsplan Nr. 17 als auch seiner 1. Änderung.

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

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

- 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.

Die Regelungen für Nebenanlagen bleiben von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

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.

Für die Erschließung des gewonnenen Baufensters auf den Flurstücken 3/28 und 3/30 ist die Anlage einer Zufahrt ausgehend von der Bergstraße erforderlich. Da sich die Zufahrt nach der Stellung des geplanten Gebäudes (Wohnhaus) und möglicher Garage bzw. Carports als Unterstellmöglichkeit für die PKW richtet, kann zum jetzigen Zeitpunkt die Lage der Zufahrt nicht exakt festgesetzt werden. Daher erscheint es sinnvoll einen Bereich für die Zufahrt festzusetzen (s. Planteil A).

Die genaue Lage und Dimensionierung der Zufahrt wird im Bauantragsverfahren mit der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt.

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.

Die Flächen für Leitungsrechte bleiben von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unberührt. Für das gewonnene Baufenster sind keine Leitungsrechtsfestsetzungen erforderlich. Die mediale Erschließung und deren Erschließungspunkte liegen in der Bergstraße an und können von dort aus gewährleistet werden.

5.1.7 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
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.

Die baugestalterischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

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 Fassaden-verkleidungen 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. Das gilt auch für die Erweiterungsfläche der 1. Änderung.

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 RSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke 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 RSt 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. Die an die Bergstraße angrenzenden Grundstücke können direkt über diese von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Die Mülltonnen werden an die Straßenseite gestellt, wo sie entleert werden können.

Das gilt auch für die Erweiterungsfläche der 1. Änderung.

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 Bebauungsgebiet im Bereich Bergstraße.

Dies gilt somit auch für die Erweiterungsfläche der 1. Änderung.

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 Bebauungsgebietes ist ein Niederschlagswassernetz bis zur Einleitstelle- durch den Erschließler 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 Grundstücks 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. Bbauungsplan, 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 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt derzeit nur im Rahmen der mit der Gemeinde Hornstorf abgeschlossenen Vereinbarung mit dem Zweckverband Hansestadt Wismar vom 30.08.2017/11.09.2018 für den Ortsteil Hornstorf als gesichert. Mit dem ZV HWI?

Eine Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus zwei im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Vertragshydranten V3 und V4 mit lediglich 24 m³/h und dem Arbeitshydranten (A12) möglich.

Laut aktuellem Löschwasserkonzept der Gemeinde Hornstorf ist die Löschwasserversorgung für den Bereich des B-Planes Nr. 17 durch den Vertragshydrant V 2 im 300 m Bereich Nr. 4 gesichert.

Für die geplante Nutzung eines weiteren Hydranten, ist zunächst eine technische 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.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die damit verbundene geplante Einordnung eines weiteren Einfamilienhauses hat keine Auswirkungen auf den Sachverhalt der Löschwasserversorgung. Die ausreichende Löschwasserversorgung wurde vorab geprüft und ist weiterhin gewährleistet.

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 Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks 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).

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 Auskunftersuchen 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 Flammenschutzmittel 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-, 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.

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

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

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 Lagenetzpunkte 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 Wismarbuch und Salzhaff sowie ca. 5.100 m entfernt vom FFH-Gebiet (Synonym: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung, GGB) DE 1934-302 Wismarbuch. 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 betroffenen 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.

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

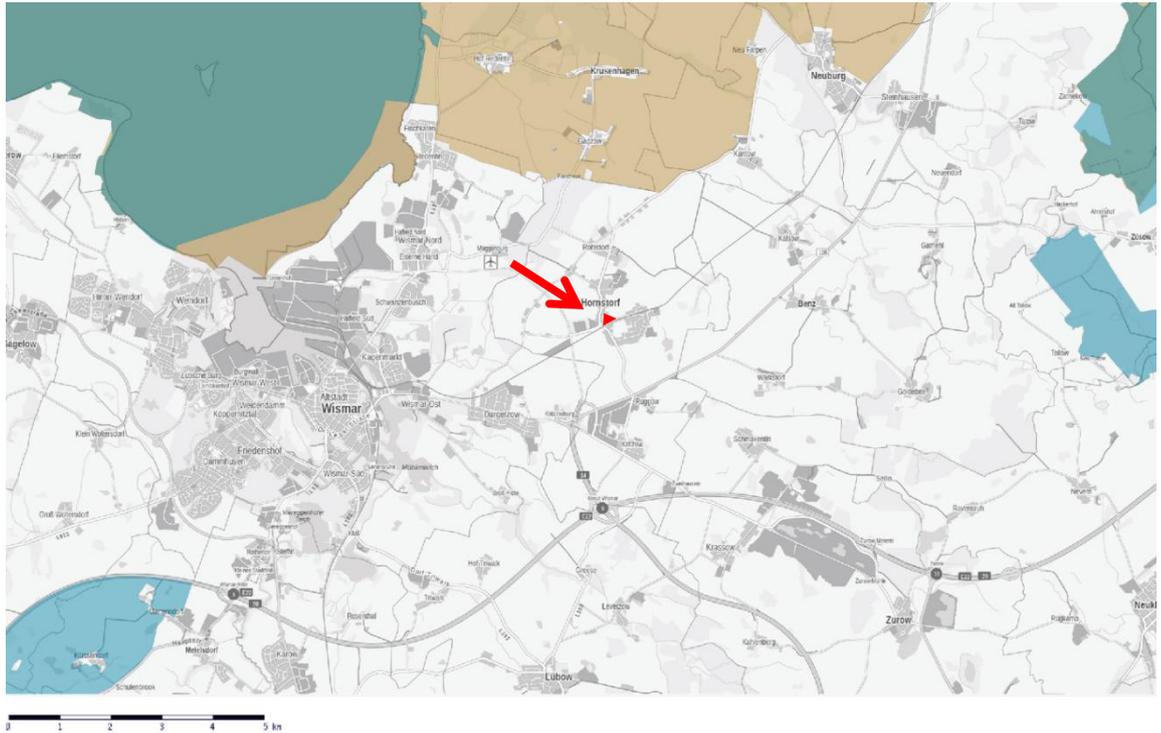


Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021.

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 m². 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

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

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 der 1. Änderung** 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 insoweit vermieden, dass

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

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.

Die im Vorigen erläuterten Sachverhalte treffen auch auf die 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 bzw. die geplante Erweiterungsfläche zu. Somit sind keine inhaltlichen Veränderungen oder damit einhergehende Auswirkungen durch die Erweiterung anzunehmen.

**Begründung zum B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“
in Hornstorf in seiner 1. Änderung**

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :06.06.2024.....

Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister