

# Gemeinde Hornstorf

## HO/098/2020

Beschlussvorlage  
öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf

Organisationseinheit: Bauplanung/Bauordnung/Bauangelegenheiten Bearbeitung: Juliane Lockowand	Datum 28.04.2020 Einreicher:
--	------------------------------------

Beratungsfolge	Gepante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Hornstorf (Vorberatung)	04.05.2020	N
Gemeindevertretung Hornstorf (Entscheidung)	14.05.2020	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gärtnerweg“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

Das Plangebiet umfasst Flächen im Geltungsbereich und am Rand des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet Am Gärtnerweg“ für das Gebiet: Ortslage Hornstorf- südlich der Bahnstrecke Wismar-Rostock, im Westen begrenzt durch den Rügower Weg, im Norden durch den Bahnhofsweg, im Süden und Osten durch Ackerflächen und Grünland.

2. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

### Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 den Beschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet „Am Gärtnerweg“ gefasst. Planungsziel ist, die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortzuführen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Auswertung der Stellungnahmen wird als Anlage zum Beschluss genommen.

### 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 €		

Keine

### Anlage/n

1	01 - 2020.05.06 - neu HO-098-2020 Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf
2	01 - 2020.05.06 - neu HO-098-2020 Begründung - ENTWURF
3	02 - 2020.05.06 - neu HO-098-2020 ANLAGE 1 - Umweltbericht
4	04 - 2020.05.06 - neu HO-098-2020 B-Plan 3. Änderung - Entwurf_14

## **Gemeinde Hornstorf**

### **3. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 3 – „Wohngebiet am Gärtnerweg“ in Hornstorf**

**Ergebnis der Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf**

<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>
--

**Stellungnahme von**

**Prüfung**



**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 • Borzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6314      **Fax** 03841 3040 88314  
**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, 13.12.2019

**3. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 3 „Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf**  
hier: **Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 25.10.2019, hier eingegangen am 05.11.2019**

Sehr geehrter Herr Lange,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 19.09.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<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> · Straßenbaulastträger · Straßenaufsichtsbehörde
	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> · Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Seite 1/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 7b  
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**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Heike Gielow  
SB Bauleitplanung

Seite 2/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6500  
**E-Mail** info@nordwestmecklenburg.de  
**Web** www.nordwestmecklenburg.de

**Bank** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
**IBAN** DE51 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 im Teilbereich 2 geändert und in den Teilbereichen 1 und 3 ergänzt. Diese beiden Bereiche sind nicht von der Genehmigung des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsform und den rechtskräftigen Änderungen gedeckt.

Ziel der Gemeinde ist es die städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebiets fortzuführen.

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs.3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind gem. § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen gem. § 1 Abs.5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des § 1 Abs.6 BauGB sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs.7 BauGB einer Abwägung zuzuführen.

Der Nachweis, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung wie sie in Punkt 4 und 3.1.2 des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg ( RREP) niedergeschrieben sind, kann der Begründung nicht entnommen werden. Auch wenn die Gemeinde in ihrem Flächennutzungsplan die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt hat, so unterliegt sie einem Zielanpassungsgebot, spätestens dann, wenn die Planung Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung hat. Der Teilbereich 1 war von der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.1 ausgenommen. Somit handelt es sich auch beim Teilbereich 1 um eine Ergänzung. Im Teilbereich 1 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von max. 8 Wohnhäusern geschaffen werden. Im Teilbereich 2 soll 1 Wohnhaus errichtet werden und im Teilbereich 3 soll eine Grünfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen werden und die Grundflächen, die durch vorhandene Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, der Wohnbaufläche zugeordnet werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Einbeziehung der Teilbereichfläche 3 kann ich der Begründung nicht entnehmen. Nach unserer Aktenlage läuft hier ein bauordnungsrechtliches Verfahren „Bauen ohne Baugenehmigung“. Mit der vorliegenden Planung sollen nunmehr diese Schwarzbauten legalisiert werden. Gefälligkeitsplanungen sind nur dann zulässig, sofern sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Wenn die Gemeinde Schwarzbauten durch eine spätere Planung legalisiert, sind die Anforderungen an eine städtebauliche Begründung umso erforderlicher, um den Anschein einer Gefälligkeitsplanung zu widerlegen. Gibt es für die Überplanung keine städtebauliche Begründung, sondern liegen die Gründe für die Planung allein in der Heilung der Interessen eines Antragstellers, so ist die Planung unzulässig. Die Gemeinde ist gut beraten sich insofern mit der Erforderlichkeit der Ergänzung dieses Bereiches nochmals auseinanderzusetzen. Nicht zuletzt auch deshalb, um auf Grund einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung nicht ihre Planungshoheit durch das „Hinterherplanen“, in die Hände der „Schwarzbauer“ abzugeben.

Seite 3/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 NOLA2211WIS  
CID DE46NWMD0000033673

Die allgemeinen Hinweise werden wie folgt beachtet:

Der Nachweis, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht, wird in der Begründung näher erläutert.

Teilbereich 1 (Ergänzung) und Teilbereich 2 (Änderung)

Die mit der B-Planänderung bzw. -ergänzung verbundene Wohnbauflächenentwicklung kann mit den Zielen der Raumordnung in Übereinstimmung gebracht werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den SUR Wismar verbindlich abgestimmt wird. Diese aufschiebende Bedingung ist inhaltlicher Bestandteil der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.11.2019 zur B-Planänderung.

Teilbereich 3 (Ergänzung)

Unter Pkt. 1 und unter Pkt. 5.1.5 der Begründung wurde auf die städtebaulichen Aspekte, die zur Einbeziehung des Teilbereiches 3 in den Geltungsbereich des B-Planes geführt haben, hingewiesen. Die Privatinteressen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da den Bewohnern am Gärtnerweg die Möglichkeit gegeben wird, ihre sozialen Bedürfnisse in Bezug auf die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Hierzu gehört die Nutzung einer vorhandenen Grünfläche zur Freizeitgestaltung und Erholung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 5.1.2

Hier sollte sich die Gemeinde mit erforderlichen Geländeregulierungen auf Grund der vorhandenen Topografie und der getroffenen Höhenfestsetzungen auseinandersetzen.

FD Bauordnung und Umwelt

**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.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



1. Wasserversorgung:

Hornstorf befindet sich in der noch gültigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof und wird zukünftig außerhalb dieser Zone liegen. Die vorgesehene Errichtung von Wohngebäuden im ver- und ersorgungstechnisch erschlossenen Hornstorf widerspricht nicht den Schutzziele.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die geplante Bebauung 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 häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

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 bzw. dem beauftragten Zweckverband Wismar. Gemäß der Begründung zum Plan Punkt 7 soll das anfallende Niederschlagswasser der Planstraße A und der Grundstücke an die öffentlichen Anlagen in der Straße „Am Run´n Barg“ bzw. im Gärtnerweg angeschlossen werden. Die Hydraulik der

Seite 4/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 DE46NWMD00000033673

Der Hinweis wird beachtet.

Die unterschiedlichen festgesetzten Höhenbezugspunkte berücksichtigen bereits die vorhandene Topographie um größere Geländeregulierungen zu vermeiden.

Der Hinweis wird beachtet. Die Aussagen zur Trinkwasserschutzzone wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Zweckverband Wismar hat die Niederschlagswasserableitung der Baufelder WA 8, WA 9 und WA 1.4.1 über die betriebsfertigen Anlagen in der Straße Am Run´n Barg bzw. Gärtnerweg bestätigt und für die Baufelder WA 10 und WA 11 eine Ableitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken am Rügower Weg empfohlen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

Kanäle einschließlich des nordöstlich befindlichen Regenrückhaltebeckens ist in diesem Zusammenhang durch den Zweckverband Wismar zu prüfen.

Das westlich des Plangebietes befindliche Kleingewässer (Flurstück 99/25; Flur 4; Gemarkung Hornstorf) am Rüggower Weg wird im Plan als Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Die Nutzung dieses Bereiches bedarf einer naturschutzrechtlichen Prüfung. In der Vergangenheit haben erhöhte Wasserstände in diesem Kleingewässer zu Vernässungen der bestehenden umliegenden Bebauung geführt. Die Regelung der Wasserspiegelhöhe ist zu prüfen, bevor zusätzliche Einleitungen erfolgen. Über die Einbindung in bestehende Entwässerungssysteme liegen hier keine Kenntnisse vor.

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.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers für den Bereich 1 WA 10 und WA 11 ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten und zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung speziell WA 10 und WA11. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Planung der Entwässerungsanlagen für den zuvor genannten Bereich bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Wismar, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässerbenutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wird

Seite 5/17

Das Regenrückhaltebecken gehört zur Straßenentwässerungsanlage des Rüggower Weges. Die Nutzung der Bestandsanlage bedarf keiner naturschutzrechtlichen Prüfung. Die Anbindung und zusätzliche Einleitung des Niederschlagswassers wird im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht und ggf. Maßnahmen geplant, die eine Vernässung der umliegenden Grundstücke verhindert.

Die allgemeinen Hinweise zur Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers werden beachtet.

Die geplante Niederschlagswasserableitung aus den Baufeldern wird im B-Plan festgesetzt. Festgesetzt wird auch, dass die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig ist.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 NOLA221WIS  
CID DE46NWMD00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

**5. 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 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.

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.

**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.



Seite 6/17

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

**1. Eingriffsregelung/Baumschutz:**

Bearbeitung Frau Lindemann

Hinweis:

Im Verfahren nach 4 Abs. 1 BauGB wird durch die UNB keine abschließende Stellungnahme abgegeben.

Entsprechend § 2 Nr. 4 Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Hierzu sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE, 2018) anzuwenden. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Sollte zum Ausgleich des Kompensationsdefizites die Nutzung eines Ökokontos angedacht sein, muss dieses in der selben Landschaftszone wie der Eingriff liegen. Die Verfügbarkeit des Ökokontos muss in Form eines Reservierungsbeleges vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). Sofern externe oder interne Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden sollen sind diese im B-Plan darzustellen und festzusetzen. Der Nachweis der rechtlichen Sicherung ist ebenfalls zu erbringen.

Der von der Änderung bzw. Ergänzung des B-Plans betroffene Baumbestand ist in einem Lageplan in einem geeigneten Maßstab darzustellen. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind zu kennzeichnen. Es sind gleichfalls Angaben zur Baumart, zum tatsächlichen Kronendurchmesser sowie zum Stammumfang in 1,3 m Höhe zu machen. In der Planzeichnung zum B-Plan sind gesetzlich geschützte Bäume sowie deren Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen.

U. a. wurzelverletzend bzw. bodenverdichtend Tätigkeiten im Wurzelbereich sind als unzulässige Beeinträchtigungen geschützter Bäume zu werten. Im Weiteren ist die Betroffenheit geschützter Bäume darzulegen. Es ist zu prüfen inwiefern Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden können – die Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sind entsprechend zu beschreiben. Sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist dies zu begründen.

Seite 7/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 DE46NWMD0000033673

Die Hinweise zur Eingriffsregelung und zum Baumschutz werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes beachtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Über die Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V ist vor Satzungsbeschluss zu entscheiden. Der Antrag zur Ausnahmegenehmigung ist nachvollziehbar zu begründen.  
Entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass ist ggf. der Kompensationsbedarf der Beeinträchtigungen zu ermitteln. Die Ausgleichspflanzungen sind darzustellen. Der Standort muss eine ungestörte Entwicklung der Bäume zulassen.  
Es wird darauf verwiesen, dass nach dem Baumschutzkompensationserlass ebenfalls Einzelbäume ab einem Stammumfang von 50 cm zu kompensieren sind.

Aufgrund der fehlenden Darstellungen zum geschützten Baumbestand, ist eine Einschätzung zur Genehmigungsfähigkeit nicht möglich.

**2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete:**

Bearbeitung Frau Schröder

Keine Betroffenheit.

**3. Artenschutz:**

Bearbeitung Herr Höpel

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt

Seite 8/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 DE46NWMD0000033673

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Hinweis zur Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird beachtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010 ).

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

**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.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

**4. Biotopschutz/SPA:**

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (inkl. mittelbare Beeinträchtigungen, s. a. Wirkzone lt. HzE) führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotope kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen/Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Ein SPA ist nicht betroffen.

Die Prüfung des Biotopschutzes erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Keine Betroffenheit

Seite 9/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 DE46NWMD00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**5. Natura 2000/ FFH**  
Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die Planung nicht betroffen.

**Rechtsgrundlagen und andere Quellen**

- Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- HZE, 2018:** Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung
- ÖkoKtoVO M-V** Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung) vom 22. Mai 2014

**Untere Abfallbehörde: Frau Rose**

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

**Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose**

Keine Betroffenheit

Keine Bedenken und Anregungen aus Sicht der Unteren Abfallbehörde.

-Seite 10/17

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreisitz Wismar Rostocker Straße 76 23870 Wismar	Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 8599 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**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

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. Für die Teilbereiche 1 und 2 mit Bebauung nahe dem Ortszentrum, insbesondere bei Nutzung bestehender Erschließungsstraßen, werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Folgendes ist bei der weiteren Bearbeitung allerdings zu berücksichtigen:
  - 1.1. Zur Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen wird der Gemeinde empfohlen, die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 so zu ändern, dass straßennahe Garagen und Stellplätze mit möglichst geringen Zufahrtsflächen errichtet werden.
 

**Begründung:**  
Nach § 1a (2) BauGB und §1 (2) LBodSchG M-V ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen.<sup>1</sup> Auch unter Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 bedeuten Flächenbefestigungen erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen.<sup>2</sup>
  - 1.2. Bodenschutzrechtliche Anforderungen sind im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz mit der Entwurfassung zu berücksichtigen.
 

**Begründung:**  
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 oder kompensiert werden.<sup>3</sup>  
- Nach den HZE M-V 2018 Pkt. 4.1 sollen Entsiegelungsmaßnahmen in einem Umfang von 10% der zulässigen Neuversiegelung ab 1.000 m² erfolgen, mindestens aber nachvollziehbar geprüft werden.  
- Bei Niveauveränderungen > 20 cm ist dies auch für die nach vorliegendem Vorentwurf 55 % nicht überbaubarer Wohnbaufläche als erheblicher Eingriff zu berücksichtigen.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Die Gemeinde sollte prüfen, Nebenanlagen und befestigte Flächen auf weniger als 50% von einer GRZ von 0,3 zu begrenzen. (z.B. Wege und Plätze oder Stellplätze dürfen nicht mehr als 50 m² je WE / 70 m² Wohnfläche in Anspruch nehmen.)  
<sup>2</sup> Wird das städtebauliche Bild von gärtnerisch mit Pflanzen gestalteter Vorgärten angestrebt, kann z.B. die Begrenzung befestigter Flächen auf 10 – 30 % der Vorgartenfläche geprüft werden.  
<sup>3</sup> Dies dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 2 LBodSchG MV, § 1a (2) sowie § 202 BauGB und der Vorsorge nach § 7 BBodSchG. Als Maßstäbe bei der Umsetzung sind die BBodSchV, insbesondere dort § 12 und die DIN 19639, 19731 sowie 18915 zu berücksichtigen.  
<sup>4</sup> Bodenauf- und -abtrag stört Bodenfunktionen. Der Lebensraum von Bodenorganismen kann erheblich verändert werden. In Anlehnung an die DIN 19731 und 18915 ist bei Niveauveränderungen > 20 cm von erheblichen Eingriffen auszugehen. Zur Schonung des gewachsenen Bodens und von Bodenorganismen sollen Niveauänderungen > 20 cm vermieden werden.

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreisitz Wismar Rostocker Straße 76 23870 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> DE61 1405 1000 1000 0345 49 <b>BIC</b> NOLADE21WIS <b>CID</b> DE46NWMD0000033673
---	---	--

Die Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen wird als Hinweisfunktion für die Bauherren in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis zur Vermeidung schädlicher Bodeneinwirkungen wurde in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

- Werden keine Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten durch z.B. Schottergärten festgelegt, ist dies als erheblicher Eingriff auszugleichen.<sup>5</sup>  
 - Werden keine Maßnahmen zur Vermeidung von baubedingten Eingriffen festgelegt<sup>6</sup>, kommen z.B. Verdichtungen nicht versiegelter Flächen in Tiefen > 35 cm z.B. im Bereich von Fahrgassen und Lagerflächen häufig vor. Diese Verdichtungen sind bei bindigen Böden innerhalb von 15 Jahren i.d.R. nicht behoben. Baubedingte Verdichtungen sind daher zu vermeiden oder nicht als befristet einzustufen und als erheblicher Eingriff auszugleichen.

2. Die B-Plan-Änderung für den Teilbereich 3 wird **abgelehnt**.

**Begründung:**  
 Der Änderungsbereich 3 zu WA 1.1 macht Außenbereich zur Wohnbaufläche für die Zulässigkeit eines Schwimmbeckens mit großflächiger Umpflasterung und weiteren Nebenanlagen. Das Schwimmbecken und Nebenanlagen stellen einer Versiegelung des Bodens dar, in deren Bereich die natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz) zerstört mindestens aber erheblich beeinträchtigt sind. Die zusätzlich versiegelbare Fläche entspräche unter Anwendung der bestehenden GRZ von 0,18 mit rd. 250 m<sup>2</sup> etwa der Versiegelung einer zusätzlichen EFH-Einheit. Schwimmbeckennutzungen sind kaum dauerhaft<sup>7</sup>. Nachnutzungen des Schwimmbeckens sind so hinreichend unwahrscheinlich, dass spätere devastierte Flächen zu besorgen sind. (Siehe auch unter Hinweis)  
 Dies entspricht nicht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB und § 1 (2) LBodSchG M-V). Die B-Plan-Änderung für den Teilbereich 3 ist daher abzulehnen.

**Hinweis**  
 Sollten besondere Umstände (welche der UBodB bislang nicht bekannt sind) hier zurzeit

Bei einer GRZ von 0,3 (plus 50%) verbleiben oft kaum Restflächen bei denen das Ursprungsniveau sinnvoll zu erhalten ist, Erdgeschosshöhen nicht definiert sind. Abweichungen vom Geländeniveau sollen minimiert werden. Um dies sinnvoll umzusetzen, ist es erforderlich z.B. Straßen- und Wegehöhen und Erdgeschosshöhen festzulegen. Dies soll unter Angabe von Planungs- und Bestandshöhen erfolgen.

<sup>5</sup> Zu den zu schützenden Bodenfunktionen gehört auch der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.<sup>5</sup>

Diese Bodenfunktionen sind bei Kies- oder Schottergärten erheblich eingeschränkt. Kiesgärten ohne andere Flächenfunktionen (z.B. Zufahrt o.ä.) sollen vermieden werden, da dies nicht dem sparsamen und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht (§ 1a (2) BauGB und § 1 (2) LBodSchG M-V). Freiflächen außerhalb angemessener Wege und Plätze sollen daher gärtnerisch gestaltet oder genutzt werden. Im Sinne des Bodenschutzes sind Schotter- und Kiesgärten keine gärtnerische Gestaltung. Pflanzen (Gehölze oder krautige Pflanzen) sollen prägend sein.

<sup>6</sup> Bei relativ dichter Bebauung, wie diese mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit weiteren Nebenanlagen zulässig ist, wird der Erhalt der Bodenstruktur verbleibender Freiflächen besonders wichtig und anspruchsvoll. Fahrtrassen und Lagerplätze der Bauphase sollen auf künftig überbaute Flächen konzentriert werden. Festgesetzte Grünflächen und weitere Freiflächen die nicht bebaut werden, sollen vor Verdichtung und Verschmutzung z.B. durch Auszäunen geschützt werden.

Mögliche Festlegung im B-Plan: Baubedingte Verdichtungen von nicht z.B. als Zufahrten zulässig versiegelten Freiflächen sind durch Auszäunung oder temporäre Baustraßen oder gleichwertige Maßnahmen zu vermeiden. (z.B. § 9 (1) Nr. 20)

<sup>7</sup> [https://www.haufe.de/finance/finance-office-professional/allgemeines-zur-abschreibung-von-gebäuden-25-aussenanlagen\\_idesk\\_P111525\\_H12538412.html](https://www.haufe.de/finance/finance-office-professional/allgemeines-zur-abschreibung-von-gebäuden-25-aussenanlagen_idesk_P111525_H12538412.html):

Zu den selbstständigen, gesondert abzuschreibenden Außenanlagen gehören:  
 Offene Schwimmbecken. Sie sind i.d.R. nicht mit dem Wohngebäude verbunden und demzufolge auch kein Bestandteil des Gebäudes. Die AfA ist deshalb nach §7 Abs.1 EStG vorzunehmen. Die **Nutzungsdauer** kann je nach Bauausführung **10 bis 25 Jahre** betragen.

-Seite 12/17

Unter Pkt. 1 und unter Pkt. 5.1.5 der Begründung wurde auf die städtebaulichen Aspekte, die zur Einbeziehung des Teilbereiches 3 in den Geltungsbereich des B-Planes geführt haben, hingewiesen. Die Privatinteressen sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da den Bewohnern am Gärtnerweg die Möglichkeit gegeben wird, ihre sozialen Bedürfnisse in Bezug auf die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Hierzu gehört die Nutzung einer vorhandenen Grünfläche zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Durch die Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz gemäß vorliegender Stellungnahme werden die bodenschutzrechtlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt. Darüber hinaus sieht die Gemeinde keine Notwendigkeit für weiteren Regelungsbedarf im Rahmen des B-Planes. Die vorgeschlagenen Regelungen zum Rückbau nach Nutzungsaufgabe gehen der Gemeinde zu weit, da sie generell auf alle baulichen Anlagen zutreffen würden. Die Annahme einer Nutzungsdauer ist spekulativ und sollte nicht Grundlage planerischer Festsetzungen werden.

Auf den städtebaulichen Aspekt der Zulässigkeit wurde bereits eingegangen. Um den von der Planung Betroffenen ein gesteigertes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten zu belassen, verzichtet die Gemeinde, Festsetzung über das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderliche Maß hinaus zu treffen.

Landkreis Nordwestmecklenburg  
 Kreissitz Wismar  
 Rostocker Straße 76  
 23870 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 DE61 1405 1000 1000 0345 49  
 BIC NOLA2211WS  
 CID DE46NWMD0000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

ausnahmsweise für ein Schwimmbecken sprechen, bestehen solche Gründe i.d.R. jedoch nicht fortdauernd und eine Schwimmbeckennutzung erfolgt selten langfristig.<sup>8</sup> Eine Nachnutzung eines Schwimmbeckens ist in einem Bereich ohne Baugrenzen so hinreichend unwahrscheinlich, dass devastierte Flächen zu besorgen sind. Ist eine B-Plan-Änderung entgegen der Einschätzung der UBodB nach anderen städtebaulichen Belangen hier sinnvoll, müsste bedingtes Baurechts nach § 9 (2) BauGB (oder analog dazu<sup>9</sup>) mit Gewährleistung des vollständigen Rückbaus festgesetzt werden.

Möglicher Festsetzungsinhalt: „Nach Nutzungsaufgabe ist der Baukörper des Schwimmbeckens einschließlich aller Nebenanlagen und befestigten Flächen vollständig und einschließlich seiner Fundamente zurückzubauen. Anschließend ist die Baugrube mit Böden, die den örtlich anstehenden Böden entsprechen, schichtengerecht zu verfüllen. Als Folgenutzung wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland / Baumwiese festgesetzt.“

Auch bei späterem Rückbau sind Eingriffe in den Boden erheblich (§ 14 BNatSchG) und nicht nur vorübergehend<sup>10</sup>, also und im Rahmen der Kompensationsermittlung zu berücksichtigen.

**Arbeitsgrundlagen:**

- 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

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 Feuerwehrezufahrten 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.

**Brandschutz**

<sup>8</sup> Siehe Fußnote Nr. 7

<sup>9</sup> Siehe auch:

[https://www.krautzberger.info/assets/2012/03/UPR\\_2008\\_aktuelle\\_fragen\\_zum\\_staedtebaulichen\\_innenbereich\\_und\\_zum\\_aussenbereich.pdf](https://www.krautzberger.info/assets/2012/03/UPR_2008_aktuelle_fragen_zum_staedtebaulichen_innenbereich_und_zum_aussenbereich.pdf)

sowie

[https://www.bverwg.de/070317U9C20\\_15\\_0\\_Rn\\_23](https://www.bverwg.de/070317U9C20_15_0_Rn_23)

<sup>10</sup> HzE (Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V, 2018): Nicht nur vorübergehend sind Eingriffe mit einer Wirkung, die voraussichtlich länger als 5 Jahre andauert ( Pkt. 1). Ab einem Genehmigungszeitraum von 15 Jahren werden Eingriffe als dauerhaft eingestuft. (Pkt. 3.)

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

**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,

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 Grundschatzes 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.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz 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

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

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

Die Löschwasserversorgung ist über die Entnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wismar gewährleistet. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Vertragshydranten, über die der erforderliche Löschwasserbedarf abgedeckt werden kann.

-Seite 14/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 NOLA221WIS  
CID DE46NWMD0000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

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 bezüglichlichen 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.

**Untere Denkmalschutzbehörde**

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen stelle ich fest:

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale im Bereich der 3. Änderung Bereich 1, 3. Änderung Bereich 2 und 3. Änderung Bereich 3 nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass im Bereich des B-Planes Nr. 3 ein Bodendenkmal betroffen ist. Das Bodendenkmal, "Hornstorf, Fundplatz 6", befindet sich auf den Flurstücken 100/4, 103, 104 und 105/1, Flur 4, in der Gemarkung Hornstorf.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum

-Seite 15/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 8599  
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de  
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWMD0000033673

Kein Bau- und/oder Bodendenkmal betroffen.

Der Hinweis zum Bodendenkmal im Bereich des Ursprungsplanes wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist Bestandteil der Planung.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

**FD Bau und Gebäudemanagement**

**Straßenaufsichtsbehörde**

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Im Bereich der 3. Änderung des B-Planes wird nur für die Gebiete WA 8 und WA 9 eine neue Erschließungsstraße geplant. Es sind die in den Punkten 6.1 und 6.2 der Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes getroffenen Festlegungen einzuhalten.
2. Gemeinsame Geh- und Radwege sind nur bei schwachen Fußgänger- und Radverkehrsbelastungen zulässig. Die Führung des Geh- und Radweges ist zu überprüfen, da dieser gegen die vorhandene Schutzplanke, die entlang der Kreisstraße K 35 parallel zum Regenrückhaltebecken verläuft, geführt wird. Eine sichere Querung der Kreisstraße ist in diesem Bereich so nicht möglich.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße und dem Geh- und Radweg sind gemäß § 109 StrVG – MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

**Straßenbauaustträger**

Angrenzend an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 befindet sich die Kreisstraße K 35 in unserer Trägerschaft.

Die Wohngebiete WA 10 und WA 11 werden über die Kreisstraße K 35 erschlossen. Zurzeit existieren hier keine Zufahrten. Bei der Erschließung der Wohngebiete sind beim Landkreis für die Herstellung der Zufahrten Anträge auf den baulichen Eingriff in die Kreisstraße zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass zwischen der Kreisstraße und dem Regenrückhaltebecken eine Stahlschutzplanke aus Verkehrssicherheitsgründen aufgebaut ist. Die Grundstückszufahrten sind mit ausreichendem Abstand von der Stahlschutzplanke anzuordnen. Dieses gilt auch für den Anschluss des geplanten Fuß- und Radweges an die Kreisstraße. Einer Veränderung (Verkürzung, Unterbrechung) der Stahlschutzplanke wird nicht zugestimmt.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen zur oben genannten 3.Änderung bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Gegen die geplante 3. Änderung bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken. Sofern die Aussagen in der Begründung unter Pkt. 6.2. entsprechend umgesetzt werden, ist die Abfallentsorgung für die geänderten Teilbereiche sichergestellt.

**Hinweis für künftige Planungen/ Einzelvorhaben**

Seite 16/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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 NOLADE21NWS  
CID DE46NWM00000033673

Der Hinweis wird beachtet.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Schutzplanke wird die Führung des Geh- und Radweges in nördlicher Richtung verschoben.

Die Erschließungsplanung wird zur Prüfung und Genehmigung eingereicht.

Die Hinweise werden bei der weiterführenden Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Veränderung der vorhandenen Schutzplanke am Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

Keine Bedenken

Keine Bedenken

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Sofern im Teilbereich 3, abweichend von der hier gegenständlichen Planung, Hauptnutzungen vorgesehen werden, kann die Abfallentsorgung für diesen Bereich nicht sichergestellt werden. Hier bedarf es sodann entsprechender Zufahrten für Abfallsammelfahrzeuge bzw. die Ausweisung von Behältersammelplätzen an einer geeigneten Straße.

Der Hinweis wird beachtet. Eine Abfallentsorgung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

-Seite 17/17

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23870 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** DE61 1405 1000 1000 0345 49  
**BIC** NOLADE21WIS  
**CID** DE46NWM00000033673

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

01  
Landkreis Nordwestmecklenburg - Katasteramt

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Neuburg  
Bau und Liegenschaften  
z. H. Frau Lockowand  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg



Telefon: 0385 / 59 58 6-143  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-369-19-5122-74034  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 22. November 2019

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“  
Gemeinde Hornstorf - Vorentwurf

Ihr Schreiben vom 25. Oktober 2019, 621.4259 lo

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf wird keine landwirtschaftlichen Nutzflächen verbrauchen. Ob durch die o.g. 3. Änderung Kompensationsmaßnahmen notwendig werden und in welcher Höhe und ob diese dann landwirtschaftliche Nutzflächen verbrauchen, war aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Wenn es zu keinen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen kommen sollte, werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

Der Hinweis wird beachtet. Landwirtschaftliche Flächen werden für Kompensationsmaßnahmen nicht in Anspruch genommen.

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Betroffenheit, die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgende Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstück
Bioenergie Hornstorf GmbH	Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern/ Biogasanlage	Hornstorf	18/16
		Flur 4	18/15

Diese Anlage genießt Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Im Auftrag



Henning Remus

Keine Bedenken, da keine Betroffenheit

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind Bestandteil der Begründung.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Bestandsschutz dieser Anlagen wird durch die Planung nicht berührt.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

**Von:** Eberle, Jana [<mailto:Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de>]  
**Gesendet:** Donnerstag, 21. November 2019 13:38  
**An:** [j.lockowand@amt-neuburg.eu](mailto:j.lockowand@amt-neuburg.eu)  
**Cc:** Gabler, Freia <[freia.gabler@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:freia.gabler@afrlwm.mv-regierung.de)>; Wahls, Ellen <[Ellen.Wahls@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:Ellen.Wahls@afrlwm.mv-regierung.de)>  
**Betreff:** 3. Änd. B-Plan Nr. 3 Gemeinde Hornstorf

Sehr geehrte Frau Lockowand,

mit Schreiben vom 25.10.2019 bitten Sie um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Am Gärtnerweg“ (Ihr Zeichen: 621.4259 lo).

Nach Durchsicht der Unterlagen möchte ich Ihnen hierzu Folgendes mitteilen:

Die Gemeinde Hornstorf strebt mit dem o. g. Vorhaben eine wohnbauliche Entwicklung in drei Teilbereichen an. Als Gemeinde im Stadt-Umland-Raum unterliegt die Gemeinde Hornstorf jedoch einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (vgl. 3.3.3 (2) Z LEP M-V und 3.1.2 (2) Z RREP WM). Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen SUR.

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. Eine positive raumordnerische Stellungnahme zum gemeindlichen Vorhaben kann auf dieser Grundlage nicht in Aussicht gestellt werden.

Vor diesem Hintergrund hat das AfRL 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 ist auch die vorliegende Planung der Gemeinde Hornstorf in den interkommunalen Abstimmungsprozess einzubeziehen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das am 09.12.2019 geplante Abstimmungsgespräch, in dem u. a. inhaltliche und fachliche Aspekte hinsichtlich der Fortschreibung des Wohnbauentwicklungskonzeptes für den SUR Wismar diskutiert werden sollen. Erst wenn die in Rede stehende Planung der Gemeinde Hornstorf in das o.g. Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030 integriert wird und das Wohnbauentwicklungskonzept durch Unterzeichnung der Bürgermeister interkommunal abgestimmt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die gemeindliche Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen steht.

Auf Grund der vorangegangenen Ausführungen ist eine abschließende Bewertung der angezeigten Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Hornstorf derzeit nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jana Eberle

-----  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes  
Wismarsche Straße 159  
19053 Schwerin

Tel.: 0385/588-89141  
E-Mail: [Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de)  
Internet: [www.em.regierung-mv.de](http://www.em.regierung-mv.de)  
[www.region-westmecklenburg.de](http://www.region-westmecklenburg.de)

Eine abschließende Bewertung ist derzeit nicht möglich. Im Rahmen der Beteiligung zur Entwurfsfassung sollte eine abschließende Bewertung des Planvorhabens durch die Raumordnung möglich sein.

Nach Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den SUR Wismar kann von einer Zustimmung der Raumordnung ausgegangen werden.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

04  
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

05  
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19016 Schwerin

Amt Neuburg  
Liegenschaften  
Hauptstraße 10a  
DE-23974 Neuburg

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56258  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: http://www.lverma-mv.de  
Az: 341 - TOEB201900979

Schwerin, den 30.10.2019

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.3 Wohngebiet am Gärtnerweg , Gem. Hornstorf - 3. Änderung , Bereich  
1,2 und 3

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen  
geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie  
dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die  
Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige  
Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsver-  
messungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu  
schätzen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Festpunkte.

Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt.

Vermittlung: (0385) 588 58905  
Telefax: (0385) 58849256039  
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3  
Lübecker Straße 299  
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:  
Mo-Do: 9.00 - 15.30 Uhr  
Fr: 9.00 - 12.00 Uhr

Banverbindung:  
IBAN:  
BIC:

Deutsche Bundesbank  
Filiale Rostock  
DE79 1303 0000 0013 001561  
MARKDEF133

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

06  
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

**Wasser- und Bodenverband  
„Wallensteingraben-Küste“**  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Webberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amit Neuburg  
Bau und Liegenschaften  
Hauptstr. 10a

23974 Neuburg

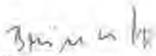
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	92723-19-04	Dorf Mecklenburg,	den 05.12.2019

**Betr.: 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG "Am Gärtnerweg"  
Gemeinde Hornstorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3 wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch die Änderung und Ergänzung nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß

  
Brüsewitz  
Geschäftsführer

Zustimmung – Anlagen des Verbandes sind nicht vorhanden

Verbandsvorsteher:	Guntram Jung	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de

**Stellungnahme von**

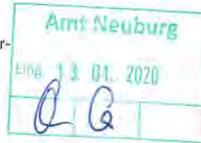
**Prüfung**

07  
Zweckverband Wismar



Zweckverband Wismar • Dorfstraße 28 • 23972 Lübow

Amt Neuburg  
- Der Amtsvorsteher-  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg



Abteilung: Anschluss- und  
Gestattungswesen  
Bearbeiter: Frau Meier  
Telefon: 03841- 783052  
FAX: 03841-780407  
E-Mail: [s.meier@zvwis.de](mailto:s.meier@zvwis.de)  
Ihre Nachricht vom: 25.10.2019  
Ihr Zeichen: 621.4259 lo

Lübow, den 09.01.2020

**3. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf**

- Vorentwurf vom 19.09.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB

**Reg.-Nr. 56/1994**

**Az. 3 – 13 – 1 – 15 – B**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar v. 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013, der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) v. 1. Dezember 2011 und der Satzung über den Anschluss an die Niederschlagswasseranlagen des Zweckverbandes Wismar und deren Benutzung- Niederschlagswassersatzung (NWS)- vom 08.05.2013, sowie unserer Stellungnahmen aus den zurückliegenden Jahren zum B-Plan Nr. 3 und dessen Änderungen, nehmen wir zu o. g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

Bereich 1 (Änderung):

- Erweiterung der Wohnbaufläche im Innerbereich um 6 Wohnhäuser (WA8 und WA9) und Baufläche für 2 Wohnhäuser entlang des Rügower Weges (WA10 und WA11)

Bereich 2 (Änderung):

- Aufhebung private Grünfläche und Festsetzung bauliche Nutzung –ein Wohngebäude (WA1.4.1)

Bereich 3 (Änderung):

- Einbeziehung private Grünfläche – Sicherung vorhandener baulicher Nebenanlagen

- Gemarkung: Hornstorf, Flur 4, Flurstücke: diverse
- Fläche: 21.770,4 m<sup>2</sup>, davon allgemeines Wohngebiet: 10.930,90 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: .....
- geplante Nutzung: allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, .... WE
- Wasserbedarf: ....m<sup>3</sup>/d, .....m<sup>3</sup>/h
- Schmutzwasser und Niederschlagswasseranfall:..... l/s,.....m<sup>3</sup>/h,..... m<sup>3</sup>/d

Die fehlenden Angaben bitten wir zu ergänzen.

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

**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

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

07  
Zweckverband Wismar

St. v. 09.01.2020 zur 3. Änderung B-Plan 3 „WG Am Gärtnerweg Hornstorf“, Reg. Nr. 56/94 Seite- 2 -

**Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung**

**WA 8 und WA 9**

Grundsätzlich besteht hier, nach Übernahme der Anlagen durch den Zweckverband Wismar und Vorlage der endgültigen Bestandsunterlagen für den Bereich der 2. Änderung, Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Trink- und Abwasserleitungen in der Straße „Am Run'n Barg“.

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

**WA 10, WA 11 und WA 1.4.1**

Diese drei geplanten Wohnhäuser können direkt an die betriebsfertigen Leitungen im Rügower Weg bzw. Gärtnerweg anschließen. Grundstücksanschlüsse sind in Abstimmung mit den jeweiligen Bauherren herzustellen.

Hinweis: Der Niederschlagswasserkanal und das Regenrückhaltebecken Rügower Weg werden nicht vom Zweckverband Wismar betrieben. Hier handelt es sich, nach unserem Kenntnisstand, um eine Straßentwässerungsanlage, welche in ein Gewässer einleitet. Sollten die beiden Grundstücke WA10 und 11 an diese Anlagen angeschlossen werden, so ist dies aus unserer Sicht wasserrechtlich genehmigungsfrei, da Gemeingebrauch, sollte aber mit dem Eigentümer der Niederschlagswasseranlagen abgestimmt werden.

**Löschwasser**

Eine Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken gilt im Rahmen der mit der Gemeinde Hornstorf abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08. 2017/11.09.2018 als gesichert.

Die Bezeichnungen der Hydranten und Entnahmemengen sollten nochmals mit unserer technischen Abteilung (Ansprechpartner: Herr Beetz) abgestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Zweckverband Wismar

  
i. A. Sabine Meier  
Leiterin Anschluss- und  
Gestattungswesen

Anlagen: 1 Bestandsauszug M 1: 1.000  
1 Bestandsauszug M 1: 500

Die Hinweise zu den Anschlussmöglichkeiten an die Erschließungsanlagen in der Straße „Run'n Barg“ und zu den Regelungen in einem Erschließungsvertrag werden beachtet.

Die direkten Anschlüsse an die Erschließungsleitungen im Rügower Weg bzw. im Gärtnerweg sind durch die Bauherren zu beantragen.

Der Hinweis wird beachtet.

keine Bedenken  
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.  
Die Bezeichnungen der Hydranten und Entnahmemengen entspricht der Vereinbarung von 10.08.2017.

Stellungnahme von

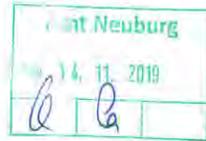
Prüfung

08  
e.dis



EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Neuburg  
für die Gemeinde Hornstorf  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg



234E.DIS Metz GmbH  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

Postanschrift  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Nobert Lange  
T 038294 75-282  
F 038294 75-206  
norbert.lange@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 12. November 2019

**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“ Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf-**

Bitte stets angeben: Nbk/19/40

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 3. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;

Geschäftsführung:  
Stefan Blache  
Harald Bock  
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 16068  
St.Nr. 061 108 06416  
Ust.Id. DE285351013  
Gläubiger Id: DE622200000175587

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADE33HAN

1/2

Keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

08  
e.dis



- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-  
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-  
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig  
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig  
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,  
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen  
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu  
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-  
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der  
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen  
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen  
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-  
standorte eingetragen sind.

**Kabel**

Zu unseren 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 Mindesteigrabetiefen sind Abtragun-  
gen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erfor-  
derlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer  
gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

  
Norbert Lange

  
Mario Bauschat

Anlage:  
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung

09  
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01058 Dresden

Amt Neuburg

Hauptstraße 10 A

23974 Neuburg

REFERENZEN AZ: 621.4259/0 vom 25. Oktober 2019, Frau Lockowand  
ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 234193 / 87256920  
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de  
DATUM 2. Dezember 2019  
BETRIFFT 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG "Am Gärtnerweg" Gemeinde Hornstorf - Vorentwurf

Sehr geehrte Frau Lockowand,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (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).

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hauanschrift: Technik/Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin  
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin  
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE175010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vökler-Busch  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

(23.49738408)

Keine Einwände unter Beachtung der Hinweise

Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung

09  
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 02.12.2019  
EMPFÄNGER Amt Neuburg  
SEITE 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Bebauungsgebietes im Bereich der 3. Änderung mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,

Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung sehr interessiert. 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse [M.Harnack@telekom.de](mailto:M.Harnack@telekom.de) zur Verfügung. Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

Ute  
Glaesel  
Digital  
unterscriben  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2019.12.02  
10:13:37 +01'00'

Anlagen  
2 Lagepläne

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

10  
WEMAGcom

**Von:** [leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de) [<mailto:leitungsauskunft@wemacom.de>]

**Gesendet:** Dienstag, 10. Dezember 2019 08:43

**An:** [zentrale@amt-neuburg.eu](mailto:zentrale@amt-neuburg.eu)

**Betreff:** WG: 3.Änderung und Ergänzung des Bauplanes Nr. 3WG Am Gärtnerweg Gemeinde Hornstorf NWM23\_17

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Zu dieser Baumaßnahme erheben wir keine Einwände, da sich im ausgewiesenen Baubereich keine Versorgungsanlagen befinden.

Diese Stellungnahme ist ab Auskunftsdatum 6 Monate gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

**Bitte beachten Sie: Landkreis Nordwestmecklenburg befindet sich aktuell im Breitbandausbau.**

**Im Anhang befindet sich die Ausführungsplanung.**

Freundliche Grüße

**René Panke**  
Leitungsauskunft  
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2441

[leitungsauskunft@wemacom.de](mailto:leitungsauskunft@wemacom.de)

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: [www.wemacom.de](http://www.wemacom.de)  
Unsere Fanseite: [www.facebook.com/wemacom](https://www.facebook.com/wemacom)

Keine Einwände, da sich im Planbereich keine Versorgungsanlagen befinden.

Die Hinweise zum Breitbandausbau werden beachtet.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

11  
Gasversorgung – Wismar Land GmbH



**Leitungsauskunft**

Amt Neuburg Bau und Liegenschaften  
Frau Juliane Lockowand  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg

Gasversorgung Wismar  
Land GmbH

Team Gägelow  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@  
hansegas.com  
T 03841-6261-4420  
F 03841-6261-4450

30.10.2019

Reg.-Nr.: 362154 (bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Vorentwurf zur 3. Änderung u. Ergänzung des  
B-Planes Nr.: 3 --WG Am Gärtnerweg--, AZ.:  
621.4259 lo, hier: TöB

**Ort:** Gemeinde Hornstorf (Wismar), Gärtnerweg,  
Am Run´n Barg

**Gasversorgung Wismar Land  
GmbH**  
bei Störungen und Gasgerüchen  
**0800/4267342**

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,  
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem  
Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden  
sind.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Christian Büniger

Geschäftsführer:  
Andre Bachor

Sitz:  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

Registergericht:  
HRB 1888  
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:  
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne  
Unterschrift gültig.

Es sind keine Gasversorgungsanlagen der Wismar Land GmbH im Plangebiet und  
seiner näheren Umgebung vorhanden.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

11  
Gasversorgung – Wismar Land GmbH

**Anmerkungen:**  
Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Die Stadtwerke Wismar sind am Planvorhaben beteiligt.

Stellungnahme von

Prüfung

12  
Stadtwerke Wismar



**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“ Gemein-  
de Hornstorf - Vorentwurf -  
Reg. Nr.: 468/19, Az.: 9-422**

Sehr geehrte Frau Lockowand,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme lagen uns folgende Unter-  
lagen zur Einsicht vor:

- Anschreiben vom 28.11.2019
- Vorentwurf mit Begründung inkl. Planzeichnung, Stand: 19.09.2019

Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben folgende  
Anmerkungen und Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan:

- 1.) Seite 10, Abschnitt 7.4 Gasversorgung:  
Die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ist der verantwortliche Gasnetzbetreiber. In den  
relevanten Bereichen sind bereits teilweise Gasversorgungsleitungen vorhanden, die ge-  
nutzt werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit weitere Grundstücke über  
eine Gasnetzerweiterung zu erschließen. Hierfür ist ein gesonderter Erschließungsvertrag  
erforderlich.

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

Vor Baubeginn ist durch die ausführende Baufirma eine Schachtgenehmigung bei den Stadt-  
werken Wismar GmbH schriftlich zu beantragen. Die dort getroffenen Festlegungen sind ver-  
bindlich.

Freundliche Grüße  
Stadtwerke Wismar GmbH

  
i. V. André Maron

  
i. A. Philipp Siedenschnur

Außenbürositzung: Senator Michael Beckhau  
Verantwortlicher: Dipl.-Ing. Andreas Czernia  
Hornstorf: Andrijašević, Schwelin 188 2002

Bankverbindungen:  
Sparkasse Mecklenburg-Vorpommern: IBAN DE 10 1405 1010 1000 0005 47 | BIC NOLADE21WIS  
Commerzbank AG. Filiale Wismar: IBAN DE 75 1104 0200 0359 0591 00 | BIC COBA3333

Die Erdgaserschließung durch die Stadtwerke Wismar GmbH ist gewährleistet.

Die Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

## Nachbargemeinden

Von den 6 Nachbargemeinden

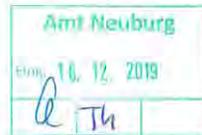
1. Hansestadt Wismar
2. Krusenbogen
3. Neuburg
4. Benz
5. Zurow
6. Lübow

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

Stellungnahme von

Prüfung

1  
Hansestadt Wismar



Der Bürgermeister



Amt Neuburg  
Bau und Liegenschaften  
Herrn Lange  
Hauptstraße 10a

23974 Neuburg

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Wismar, den 10.12.2019

Betrifft: Vorentwurf zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3  
„Wohngebiet am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf

Hier: Stellungnahme der Hansestadt Wismar

Sehr geehrter Herr Lange,

zum Vorentwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohngebiet am Gärtnerweg“ der Gemeinde Hornstorf ergeht seitens der Hansestadt Wismar folgende nachbarrechtliche Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB:

Die Gemeinde Hornstorf beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 auf 3 Teilbereichen die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 10-12 neuen Wohngebäuden mit insgesamt max. 20-24 Wohneinheiten zu schaffen.

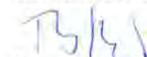
Die Hansestadt Wismar stimmt dem Vorentwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hornstorf wegen fehlender Abstimmungsgrundlage nicht zu.

Nach Abschluss des Rahmenplanes –Wohnbauflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum Wismar für den Zeitraum bis 2030– sind die Planunterlagen prüfbar und zur Stellungnahme erneut vorzulegen.

*Begründung:*

Der Rahmenplan –Wohnbauflächenentwicklung für den Stadt-Umland-Raum Wismar für den Zeitraum bis 2030– befindet sich in Aufstellung. Aus diesem Grund sind derzeit keine Planungen zur Neuausweisung von Wohneinheiten über die Festlegungen des Rahmenplanes für das SUR Wismar 2020 hinaus prüfbar.

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



Die Hansestadt Wismar stimmt der 3. Änderung des B-Planes nicht zu mit der Begründung, dass derzeit keine Planungen zur Neuausweisung von Wohneinheiten über die Festlegungen des Rahmenplanes für das SUR Wismar 2020 hinaus prüfbar sind.

Die Gemeinde nimmt die Ablehnung zur Kenntnis. Die Raumordnung hat mit Stellungnahme vom 21.11.2019 erklärt, dass nach Unterzeichnung des durch die SUR-Wismar-Gemeinden vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes die Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine erneute Beteiligung der Raumordnung nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine erneute Beteiligung der Hansestadt Wismar dann auch nicht mehr erforderlich ist. Die Planunterlagen liegen im Detail prüfbar vor und bedürfen als Voraussetzung der Rechtsverbindlichkeit nur noch den Abschluss des Rahmenplanes zur Wohnbauflächenentwicklung bis 2030.

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

2  
Gemeinde Krusenhagen

**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	14.01.2020

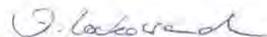
**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“  
Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf-  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Krusenhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in ihrer Sitzung am 27.11.2019 folgenden Beschluss gefasst:

*Zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“ Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf- gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (KRU/027/2019)*

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
J. Lockowand  
Sachbearbeiterin  
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen oder Bedenken

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

3  
Gemeinde Neuburg

**Amt Neuburg**

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Gemeinde Hornstorf  
über Amt Neuburg  
Hauptstraße 10a  
23974 Neuburg

Sprechtag  
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	28.11.2019

**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“  
Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf-  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Neuburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuburg hat in ihrer Sitzung am 21.11.2019 folgenden Beschluss gefasst:

*Zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“ Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf- gibt es seitens der Gemeinde Neuburg keine Anregungen und Bedenken. (NBG/047/2019)*

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

  
J. Lockowand  
Sachbearbeiterin  
Bau und Liegenschaften

Keine Anregungen und Bedenken

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

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

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 13:00-16:30 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	05.12.2019

**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“  
Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf-  
hier: Stellungnahme der Gemeinde Benz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 27.11.2019 folgenden Beschluss gefasst:

*Zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“ Gemeinde Hornstorf -Vorentwurf- gibt es seitens der Gemeinde Benz keine Anregungen und Bedenken. (BE/024/2019)*

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**

5  
Gemeinde Zurow

GEMEINDE ZUROW

Der Bürgermeister



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: 27.11.2019

**3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung am Gärtnerweg" der Gemeinde Hornstorf  
Stellungnahme der Gemeinde Zurow als Nachbargemeinde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Zurow bestehen keine Bedenken oder Anregungen zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohnbebauung am Gärtnerweg" der Gemeinde Hornstorf.

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

Mit freundlichen Grüßen

Eckhardt Stelbrink

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  
e-mail: 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  
Konto-Nr. 202267, BLZ: 120 300 00  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Konto-Nr. 1000012073, BLZ: 140 510 00  
Volks- und Raiffeisenbank Wismar  
DE21140613080003116980 BIC: GENODEF1GUE

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

6  
Gemeinde Lübow

**Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen**  
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Amt Neuburg  
Hauptstraße 10A  
23974 Neuburg



Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum  
29.11.2019

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 WG „Am Gärtnerweg“  
Gemeinde Hornstorf – Vorentwurf-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lübow stimmt dem Vorentwurf zur oben genannten Planung zu. Die  
Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth  
Bauamtsleiterin

Keine Hinweise oder Bedenken

Telefon (03841) 7980  
Telefax (03841) 798226 und 798233  
E-Mail: info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de

**Bankverbindungen:** DKB Deutsche Kreditbank AG  
BLZ: 120 300 00  
Konto- Nr. 201 947  
IBAN: DE9412030000000201947  
BIC: BYLADEM1001

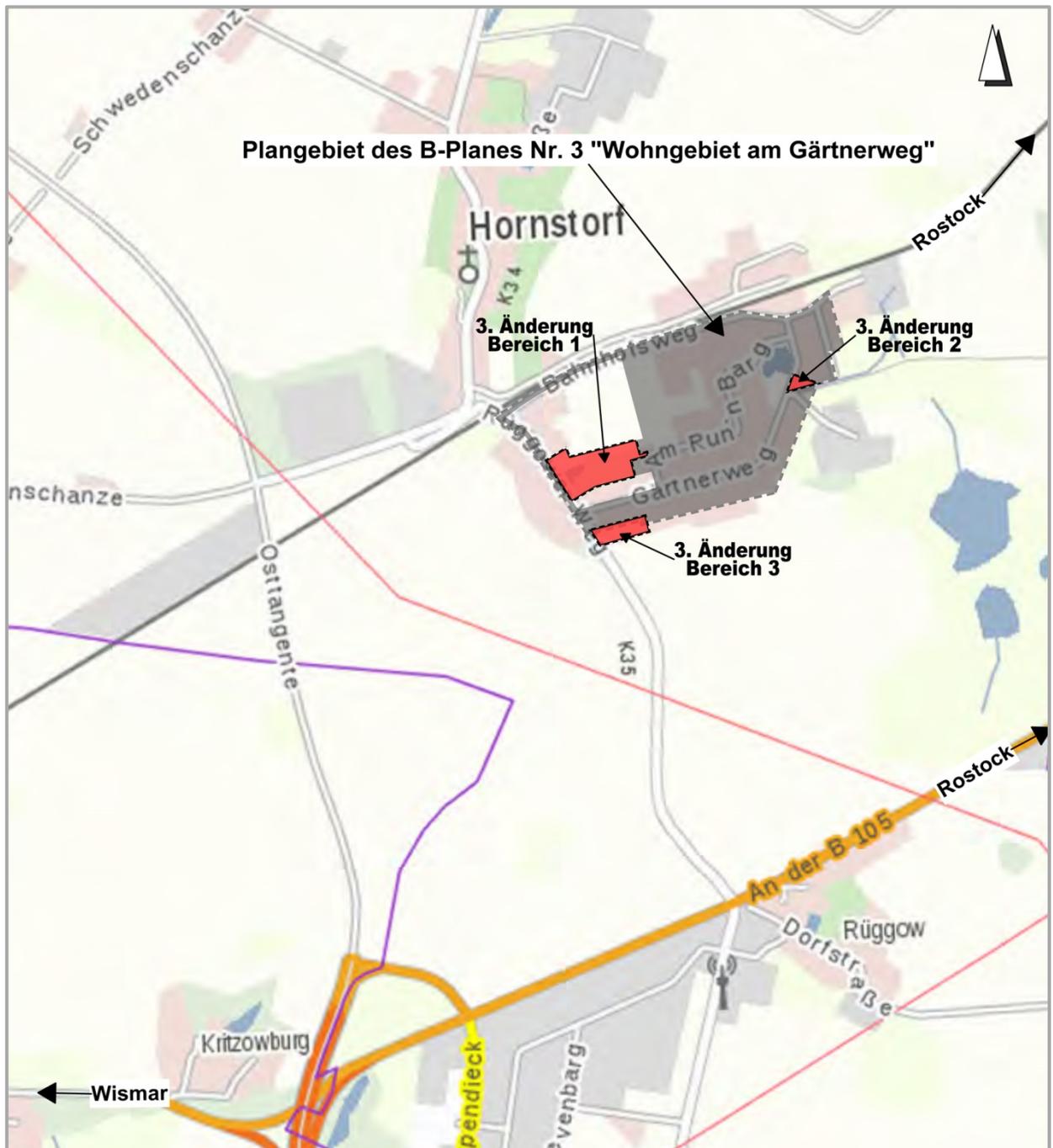
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
BLZ: 140 510 00  
Konto- Nr. 1000 014 106  
IBAN: DE92140510001000014106  
BIC: NOLADE21WIS

**Stellungnahme von**

**Prüfung**

**Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung von 12.11.2019 bis 13.12.2019**

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.



**Gemeinde Hornstorf**  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## **Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3**

**„Wohngebiet am Gärtnerweg“ in Hornstorf**

### **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>5</b>
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
<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 .....	6
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN, .....	7
5.1.5	GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG.....	7
5.1.6	VERKEHRSFLÄCHEN .....	8
5.1.7	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5.1.8	FLÄCHENBILANZ.....	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
5.2.1	DÄCHER.....	8
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN .....	8
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	VERKEHRSPPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSBETRIEBES .....	9
6.3	FUß-UND RADWEG .....	10
<b>7.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	10
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	10
7.2.1	SCHMUTZWASSER.....	10
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>13</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 .....	14
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>14</b>
10.1	BAUDENKMALE .....	14
10.2	BODENDENKMALE .....	14
<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>15</b>
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ .....	15
12.2	LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR .....	16
12.3	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES .....	16
<b>13.</b>	<b>KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN .....</b>	<b>16</b>

## Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	vom 06.05.2020
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	vom

## 1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Planungsziel der 3. Änderung und Ergänzung ist, die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortzuführen. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten.

Zu diesen Voraussetzungen gehörte die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B-Planes, hierfür wurden neue Erschließungsanlagen errichtet. Die Planung wurde vollständig umgesetzt.

Die 3. Änderung und Ergänzung umfasst drei Bereiche mit folgenden Entwicklungszielen:

- Bereich 1 (Ergänzung)

Erweiterung der Wohnbaufläche im Innenbereich des Plangebietes, westlich der Straße „Am Run`n Barg“. Auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> soll Baurecht zur Errichtung von 6 Wohnhäusern für den Eigenheimbau geschaffen werden, die über eine Stichstraße zu erschließen sind. Zur Konkretisierung der Ursprungsplanung wird das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in den Geltungsbereich aufgenommen und in den Bestandsmaßen festgesetzt. Die in diesem Zusammenhang festgestellte städtebauliche Situation, soll zur Schaffung von Baurecht für 2 Wohnhäuser entlang des Rügower Weges genutzt werden.

- Bereich 2 (Änderung)

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Lückenbebauung im Bereich des Gärtnerweges in Höhe des Regenrückhaltebeckens/Löschteiches. Die rechtskräftige Satzung setzt die Fläche als private Grünfläche fest. Die Festsetzung der Grünfläche soll zugunsten einer baulichen Nutzung aufgegeben werden, da die städtebaulichen Belange unter Berücksichtigung folgender Aspekte dafür sprechen.

Das Grundstück liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche des Gärtnerweges, es schließt eine vorhandene Baulücke und ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung als potentiell Baugrundstück vorgeprägt. Die Größe des Grundstückes und dessen Zuschnitt erlauben die Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Durch die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes geplante Umstrukturierung des Wohngebietes werden im Kernbereich des Wohngebietes umfangreiche grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes beitragen, so dass auf die Festsetzung der relativ kleinen privaten Grünfläche verzichtet werden kann.

- Bereich 3 (Ergänzung)

Einbeziehung einer privaten Grünfläche an der südwestlichen Plangebietsgrenze in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Planungsziel ist, die in funktioneller als auch in räumlicher Hinsicht den Grundstücken am Gärtnerweg dienende Grünfläche dem Baugebiet zuzuordnen. Die durch bauliche Nebenanlagen in Anspruch genommene Grundfläche wird in die allgemeine Wohngebietsfläche aufgenommen. Ohne die Festsetzung von Baugrenzen wird die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude ausgeschlossen.

Der Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.600 m<sup>2</sup>, davon werden ca. 3.800 m<sup>2</sup> als private Grünfläche und ca. 800 m<sup>2</sup> als Grundstück zur Arrondierung der Baugrundstücke am „Gärtnerweg“ festgesetzt.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da den Bewohnern am Gärtnerweg die Möglichkeit gegeben wird, ihre sozialen Bedürfnisse in Bezug auf die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Hierzu gehört die Nutzung einer vorhandenen Grünfläche zur Freizeitgestaltung und Erholung.

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.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denen der Ursprungssatzung mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

## 2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- 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),

Kartengrundlage sind die Lage- und Höhenpläne des Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek  
4993-00-5 LHP- GK 4- DHHN 92 - vom Okt. 2015  
4993-01-5 LHP- GK 4- DHHN 92 - vom März 2019  
ergänzt durch Katasterauszug - ETSR in GK 4 transferiert

Koordinatensystem GK S42/83  
Höhenbezug: DHHN 92

## 3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	4

Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung umfasst die Flurstücke Nr. 71/26, 88/9, 99/20, 99/21, 99/22 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 71/1, 71/29, 71/28, 71/19, 71/21, 71/24, 99/17, 99/25 und 100/1.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar – Rostock, im Westen begrenzt durch den Rügower Weg, im Norden durch den Bahnhofsweg im Süden und Osten durch die Wohnbebauung entlang des Gärtnerweges.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung mit seinen drei Teilbereichen umfasst eine Fläche von ca. 2,18 ha.

Die Grenzen der Plangeltungsbereiche der 3. Änderung sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

#### 4.1.1 LANDESRAMENTWICKLUNGSPROGRAMM (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. Mit Unterzeichnung des vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes durch die SUR-Wismar-Gemeinden wurde 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 mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.3 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.*

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohnbebauung am Gärtnerweg“ nicht in Anspruch genommen.

## 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. 3 und somit das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 3 als Wohnbaufläche aus. Damit entspricht die Planänderung und Ergänzung dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch.

## 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 erfolgt mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nur eine geringfügige ergänzende Wohnbebauung. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erfolgt entsprechend den Festsetzungen der Ursprungsplanung und der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wie folgt:

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

- 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. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, werden immissionsrelevante Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

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.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Hornstorf gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude in den WA-Gebieten WA 1.4.1, WA 8 und WA 9 auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Planung berücksichtigt somit auch das Ziel der Raumordnung, das die Entwicklung der Wohnkapazität auf den Eigenbedarf beschränkt.

#### 5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

An die Umgebungsbebauung angepasst wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundflächenzahl bestimmt.

Die im Plan festgesetzten maximalen Höhen, wie Trauf- und Firsthöhe 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 Firsthöhe* wird ist Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel, gemessen von der unteren Bezugshöhe.

Die Untere Bezugshöhe wird in Abhängigkeit der Örtlichkeit für die einzelnen Wohngebiete unterschiedlich festgesetzt.

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im **WA 1.4.1** gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Gärtnerweg).

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, im **WA 8 bis WA 11** gilt im die festgesetzte absolute Höhe über NHN (im System DHHN 92).

### **5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Wie in der Ursprungssatzung des Bebauungsplanes ist auch für den Bereich der 3. Änderung und Ergänzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind im Kernbereich des Bebauungsplanes als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Wohngebiets aufzunehmen. Angepasst an die vorhandenen Kubaturen der Gebäude entlang des Rügower Weges wird für die ergänzende Wohnbebauung (Baufelder WA 10 und WA 11) festgesetzt, hier auch Doppelhäuser errichten zu können.

Mit der Beschränkung der Zahl der WE in Wohngebäuden auf 1 WE soll verhindert werden, dass sich der offene und großzügige Charakter einer typischen Einfamilienhaussiedlung im Kernbereich des Wohngebiets ändert.

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 Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt,

- dass die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A, dem Gärtnerweg und dem Rügower Weg und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist.
- dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. dem Gärtnerweg und dem Rügower Weg nicht zulässig ist.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten Garagen und Stellplätze möglichst straßennah und mit geringen Zufahrtsflächen auf dem Grundstück errichtet werden, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren.

### **5.1.5 GRÜNFLÄCHEN - GRÜNGESTALTUNG**

Im Bereich 1 des Plangebietes wird die vorhandene baumbestandene Grünfläche im Umfeld des Regenrückhaltebeckens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Grünfläche erhalten bleibt und für Maßnahmen der Grüngestaltung des Wohngebietes genutzt werden kann.

Im Bereich 3, am südlichen Rand des Wohngebietes, wird eine vorhandene privat genutzte Grünfläche als solche festgesetzt. Im Übergang zum freien Landschaftsraum ist eine Heckenpflanzung festgesetzt, die den Bestand sichert und die landschaftsgerechte Eingrünung des Wohngebietes in diesem Bereich ergänzt.

#### 5.1.6 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plan wird für die Erschließung der Wohngebiete WA 8 und WA 9 eine Verkehrsfläche (Planstraße A) als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.  
Zusätzlich wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

#### 5.1.7 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Wie schon in der Ursprungsplanung wird im Bebauungsplan eine Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung ausgewiesen. Die Fläche für das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken wird dabei der Bestandsgröße angepasst.

#### 5.1.8 FLÄCHENBILANZ

<u>Nr.</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>%</u>
1.	Allgemeines Wohngebiet	10.930,9	50,21
2.1	Verkehrsfläche	1.014,2	4,66
2.2	Fuß- und Radweg	349,4	1,61
3.	Öffentliche Grünfläche	4.445,6	20,42
4.	Private Grünfläche	2.971,4	13,65
5.	Fläche zum Erhalt von Bepflanzungen	864,6	3,97
6.	Fläche für Ver- und Entsorgung	1.194,3	5,48
Gesamtfläche des Plangebietes		21.770,4	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 Zelt Dach 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, Nebenanlagen wie oberirdische Gas-, Öl- und 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 öffentlichen Straßen 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**

Die Wohngebiete WA 1.4.1, WA 10 und WA 11 werden direkt von den Straßen Gärtnerweg bzw. Rüggower Weg erschlossen. Nur für die Gebiete WA 8 und WA 9 ist eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich. Diese schließt an die Wohngebietsstraße „Am Run'n Barg“ an und endet mit einer Wendeanlage.

### **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 VERKEHRSPANUNG 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 RAS 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 Anliegerstraße A 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 RAST 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 festgesetzte Fuß- und Radweg verbindet das Wohngebiet am Gärtnerweg über die Planstraße A mit dem Rügower Weg. Der Weg stellt eine direkte und verkehrssichere Verbindung zum Haltepunkt des ÖPNV am Rügower Weg dar, der vor allem für den Schülerverkehr von großer Bedeutung ist.

Geplant ist ein ca. 2,50 m breiter Ausbau des Weges, der über die öffentliche Grünfläche nördlich entlang des Regenrückhaltebeckens geführt wird. Der Ausbau erfolgt in wassergebundener Bauweise.

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

### **7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Für das WA 8 und WA 9 besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Trink- und Abwasserleitungen in der Straße "Am Run'n Barg".

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.

Die geplanten Wohnhäuser im WA 10, WA 11 und WA 1.4.1 können direkt an die betriebsfertigen Leitungen im Rügower Weg bzw. Gärtnerweg angeschlossen werden.

Für diese drei geplanten Wohnhäuser sind die Grundstücksanschlüsse in Abstimmung mit dem Zweckverband herzustellen.

### **7.2 ABWASSERBESEITIGUNG**

#### **7.2.1 SCHMUTZWASSER**

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Für das WA 8 und WA 9 besteht Anschlussmöglichkeit an die betriebsfertigen Trink- und Abwasserleitungen in der Straße "Am Run'n Barg".

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.

Die geplanten Wohnhäuser im WA 10, WA 11 und WA 1.4.1 können direkt an die betriebsfertigen Leitungen im Rügower Weg bzw. Gärtnerweg angeschlossen werden.  
Für diese drei geplanten Wohnhäuser sind die Grundstücksanschlüsse in Abstimmung mit dem Zweckverband herzustellen.

### **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.

Die Gemeinde plant das auf den Grundstücken und den Verkehrsflächen der Planstraße A anfallende unbelastete Niederschlagswasser in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straßen „Am Run'n Barg“ bzw. Gärtnerweg abzuleiten.

Der Zweckverband Wismar hat die Niederschlagswasserableitung der Baufelder WA 8, WA 9 und WA 1.4.1 über die betriebsfertigen Anlagen in der Straße Am Run'n Barg bzw. Gärtnerweg bestätigt.

Für die beiden Grundstücke am Rügower Weg, WA10 und WA 11, erfolgt eine Direktableitung des unbelasteten Niederschlagswassers in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken. Das vorhandene Regenrückhaltebecken gehört zur Straßenentwässerungsanlage mit Überleitung in eine Vorflut. Die Anbindung und zusätzliche Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der beiden angrenzenden Grundstücke ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen und ggf. sind Maßnahmen zu planen, die eine Vernässung der umliegenden Grundstücke verhindern. Die geplante Niederschlagswasserableitung bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung (Gemeingebrauch).

Hinweis: Der Niederschlagswasserkanal und das Regenrückhaltebecken Rügower Weg werden nicht vom Zweckverband Wismar betrieben. Die Niederschlagswassereinleitung ist mit dem Eigentümer der Niederschlagswasseranlagen, der Gemeinde, abzustimmen.

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 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; Erschließungsbegium 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 den relevanten Bereichen sind bereits teilweise Gasversorgungsleitungen vorhanden, die genutzt werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit weitere Grundstücke über eine Gasnetzerweiterung zu erschließen. Hierfür ist ein gesonderter Erschließungsvertrag erforderlich.

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

Vor Baubeginn ist durch die ausführende Baufirma eine Schachtgenehmigung bei den Stadtwerken Wismar GmbH schriftlich zu beantragen. Die dort getroffenen Festlegungen sind verbindlich.

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

Im Planbereich bzw. seiner näheren Umgebung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Teils erdverlegt teils als Kabelrohrtrasse befinden sich die Anlagen im Wesentlichen im öffentlichen Verkehrsraum. Von hier aus sind die Hausanschlussleitungen über die entsprechenden privaten Grundstücke verlegt.

Aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Daher ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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 der Deutschen Telekom GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist zwingend 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.

Im Landkreis Nordwestmecklenburg erfolgt zur Zeit der Breitbandausbau durch die WEMACOM. Im Planbereich und seiner näheren Umgebung befinden sich noch keine Versorgungsanlagen der WEMACOM. Der Ausbau für diesen Bereich befindet sich aktuell in der Planungsphase.

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 2 Stunden = 96 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Ein Vertragshydrant (V1) mit einer Leistung von 96 m<sup>3</sup>/h befindet sich im Rügower Weg. Ein weiterer Vertragshydrant (V2) mit einer Leistung von 48 m<sup>3</sup>/h befindet sich im Gärtnerweg etwa 80 m vom Wohngebiet WA 1.4.1 entfernt.

Alle Bereiche der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen vollständig im 300-m Umfeld zu den Entnahmestellen.

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

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.

### 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**

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.

### **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 der Straße (Planstraße A) 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**

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 B-Plangebiet und somit die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Wismar/Friedrichshof. Die untere Wasserbehörde des Landkreises NWM hat mit ihrer Stellungnahme vom 17.08.2016 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass in der Perspektive die Ortslage Hornstorf nicht mehr von der Wasserschutzzone IIIa betroffen sein wird. In dieser wasserrechtlichen Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass für die geplanten Wohnstraßen generell keine gesonderten Schutzmaßnahmen nach RiStWag erforderlich werden.

### **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.

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 Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

Sie befinden sich nördlich vom Plangebiet

- eine Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern (Gem. Hornstorf, Flur 4, Flurst. 18/16) und
- eine Biogasanlage (Gem. Hornstorf, Flur 4, Flurst. 18/15).

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

## 12.2 LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR

Bereits im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgte eine Überprüfung der immissionsschutzrelevanten Auswirkungen hervorgerufen durch den Bahnverkehr gegenüber der Ursprungsplanung. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

*Gegenüber der letzten Änderung (1.Änderung - Stand 11.03.2010) hat sich der Abstand zur Bahnlinie durch Wegfall von Bauflächen von 41 m auf ca. 100 m vergrößert. Im gleichen Zuge ist nach dem Stand der Technik der Lärmbeurteilung von Schienenwegen der Schienenbonus in Höhe von 5dB(A) weggefallen, was zu einer Zunahme der Immissionswerte bei gleichem Abstand führen würde. Zur Prüfung der Einhaltung der Lärmorientierungswerte wurden die aktuellen und Prognosewerte des Schienenweges von der DB AG eingeholt.*

*Nach den vorliegenden Lärmemissionswerten ist festzustellen, dass die Verkehrsdaten für 2016 gleich der Prognose für 2025 sind und nahezu den Verkehrsprognosedaten 2015 aus der Ursprungsplanung entsprechen.*

***Somit ist davon auszugehen, dass durch die Vergrößerung der Abstände zur Bahn und der Beibehaltung gleicher bzw. ähnlicher Emissionswerte es zu keiner erhöhten Lärmbelastung kommt und die Einhaltung der Lärmorientierungswerte gewährleistet ist.***

Diese Feststellung aus dem Planverfahren von 2016 gilt weiterhin zur Beurteilung der aktuellen Planung, da die Beurteilungsgrundlagen auch für die aktuelle Planung gelten.

Da der Abstand der hinzukommenden Wohnbebauung zur Bahn weit größer ist als der Abstand der Wohnbauflächen der 2. Änderung, werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen.

## 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

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.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : .....

Ausgefertigt am: .....  
Der Bürgermeister

GEMEINDE HORNSTORF

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„WOHNGEBIET AM GÄRTNERWEG“ HORNSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT  
LAND  
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

[info@slf-plan.de](mailto:info@slf-plan.de)

[www.slf-plan.de](http://www.slf-plan.de)

PLANVERFASSER

---

BEARBEITER

M. Sc. Lisa Menke  
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

---

PROJEKTSTAND

Entwurf

---

DATUM

06.05.2020

---

## Inhalt

<b><u>1.</u></b>	<b><u>Einleitung und Grundlagen.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
1.1.	Anlass und Aufgabe .....	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Planungsziel .....	4
<b><u>2.</u></b>	<b><u>Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
2.1.	Einleitung.....	6
2.2.	Raumordnung und Landschaftsplanung .....	6
2.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2008 .....	6
2.4.	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	8
<b><u>3.</u></b>	<b><u>Standortmerkmale und Schutzgüter.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
3.1.	Mensch und Nutzungen .....	9
3.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	9
3.3.	Boden.....	10
3.4.	Klima und Luft .....	11
3.5.	Landschaftsbild .....	11
3.6.	Lebensräume und Flora .....	14
3.6.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>14</i>
3.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs .....</i>	<i>16</i>
3.6.3.	<i>Fauna.....</i>	<i>19</i>
3.7.	Kulturgüter .....	19
3.8.	Sonstige Sachgüter.....	19
<b><u>4.</u></b>	<b><u>Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt .....</u></b>	<b><u>19</u></b>
4.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	19
4.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	19
4.2.1.	<i>Erschließung.....</i>	<i>19</i>
4.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>19</i>
4.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>19</i>
4.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>20</i>
4.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt .....	20
4.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung .....	20
4.5.	Mittelbare Beeinträchtigungen .....	24
4.6.	Baumrodung .....	24
4.7.	Eingriffskompensation.....	26
<b><u>5.</u></b>	<b><u>Zusammenfassung und Eingriffsbilanz .....</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>Quellenangabe.....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>7.</u></b>	<b><u>Anlage.....</u></b>	<b><u>31</u></b>

# 1. Einleitung und Grundlagen

## 1.1. Anlass und Aufgabe

Mit der 3. Änderung des B-Plan Nr. 3 möchte die Gemeinde Hornstorf in der Ortslage Hornstorf die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortführen und beschließt die Umwandlung der baulichen Nutzung nach § 4 Baunutzungsverordnung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Vorhabenplanung.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung umfasst das Gebiet südlich der Bahnstrecke Wismar - Rostock, begrenzt durch den Rügower Weg im Westen, den Bahnhofsweg im Norden und die Wohnbebauung entlang des Gärtnerweges im Osten.

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst drei Teilbereiche entlang des Gärtnerweges in Hornstorf und beansprucht Freiflächen im Siedlungsbereich.

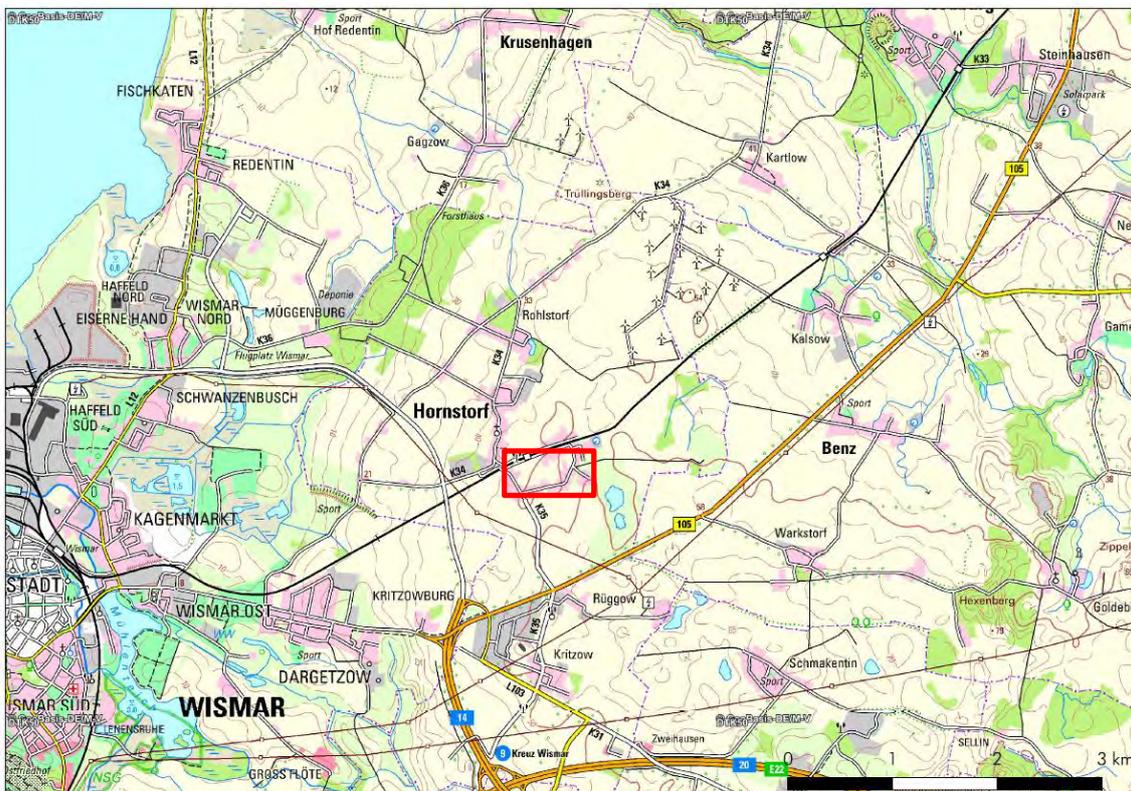


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

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

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich im südlich der Bahnstrecke (Rostock – Wismar) gelegenen Ortsteil von Hornstorf, wobei die drei Teilbereiche entlang des Gärtnerweges liegen. Bereich 1 erstreckt sich vom Rügower Weg bis hin zu Am Run'n Barg, hier sollen die Allgemeinen Wohngebiete 8, 9, 10 und 11 mit insgesamt 8 Wohnhäusern entstehen. Weiter südlich wird eine private Grünfläche als Bereich 3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Folgt man dem Gärtnerweg weiter in Richtung Nordosten, befindet sich auf Höhe des Löschwasserteiches Bereich 2. Alle beschriebenen Teilflächen unterstehen bisher keiner Nutzung und sind lediglich Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 71/26, 88/9, 99/20, 99/21, 99/22 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 71/1, 71/29, 71/28, 71/19, 71/21, 71/24, 99/17, 99/25 und 100/1 und hat eine Gesamtgröße von 2,18 ha.



Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes. Quelle: Digitales Orthophoto GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

### 1.3. Planungsziel

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

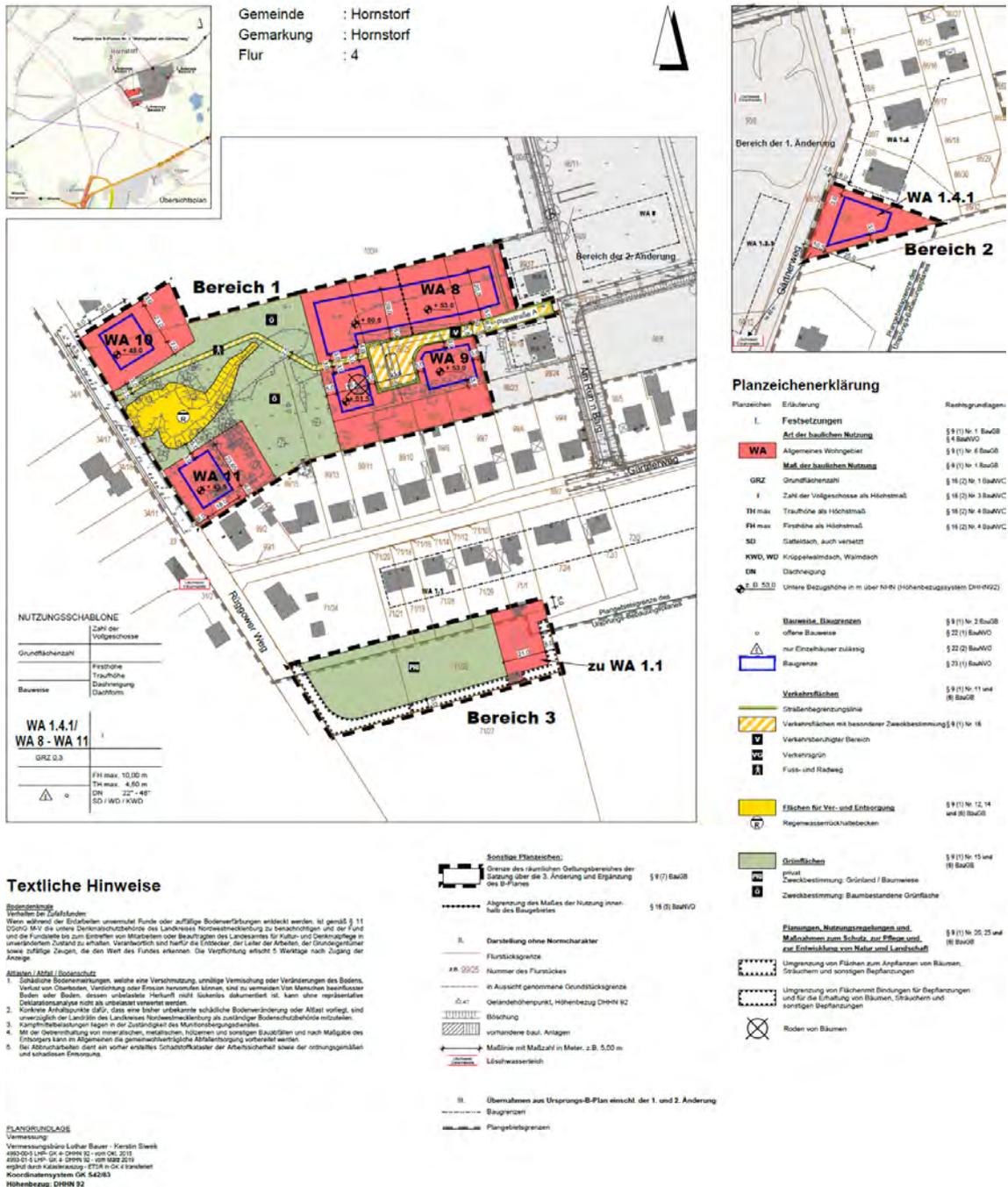


Abbildung 3: Ausschnitt des B-Plan Nr. 3 – Satzung über 3. Änderung (Entwurf), Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar 04/2020.

Abbildung 3 zeigt die Planziele der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3. Der Begründung zum B-Plan ist zur Erläuterung der Planungsziele folgendes zu entnehmen:

Planungsziel der 3. Änderung und Ergänzung ist, die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortzuführen. Mit der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Innenentwicklung des Wohngebietes zukunftsfähig zu gestalten.

Zu diesen Voraussetzungen gehörte die Verlagerung von Wohnbauflächen in den Innenbereich des B-Planes, hierfür wurden neue Erschließungsanlagen errichtet. Die Planung wurde vollständig umgesetzt.

Die 3. Änderung und Ergänzung umfasst drei Bereiche mit folgenden Entwicklungszielen:

#### Bereich 1 (Ergänzung)

Erweiterung der Wohnbaufläche im Innenbereich des Plangebietes, westlich der Straße „Am Run`n Barg“. Auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> soll Baurecht zur Errichtung von 6 Wohnhäusern für den Eigenheimbau geschaffen werden, die über eine Stichstraße zu erschließen sind. Zur Konkretisierung der Ursprungsplanung wird das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in den Geltungsbereich aufgenommen und in den Bestandsmaßen festgesetzt. Die in diesem Zusammenhang festgestellte städtebauliche Situation, soll zur Schaffung von Baurecht für 2 Wohnhäuser entlang des Rügower Weges genutzt werden.

#### Bereich 2 (Änderung)

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Lückenbebauung im Bereich des Gärtnerweges in Höhe des Regenrückhaltebeckens/Löschteiches. Die rechtskräftige Satzung setzt die Fläche als private Grünfläche fest. Die Festsetzung der Grünfläche soll zugunsten einer baulichen Nutzung aufgegeben werden, da die städtebaulichen Belange unter Berücksichtigung folgender Aspekte dafür sprechen.

Das Grundstück liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche des Gärtnerweges, es schließt eine vorhandene Baulücke und ist durch die vorhandene Umgebungsbebauung als potentielles Baugrundstück vorgeprägt. Die Größe des Grundstückes und dessen Zuschnitt erlauben die Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Durch die im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes geplante Umstrukturierung des Wohngebietes werden im Kernbereich des Wohngebietes umfangreiche grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes beitragen, so dass auf die Festsetzung der relativ kleinen privaten Grünfläche verzichtet werden kann.

#### Bereich 3 (Ergänzung)

Einbeziehung einer privaten Grünfläche an der südwestlichen Plangebietsgrenze in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Planungsziel ist, die in funktioneller als auch in räumlicher Hinsicht den Grundstücken am Gärtnerweg dienende Grünfläche dem Baugebiet zuzuordnen. Die durch bauliche Nebenanlagen in Anspruch genommene Grundfläche wird in die allgemeine Wohngebietsfläche aufgenommen. Ohne die Festsetzung von Baugrenzen wird die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude ausgeschlossen.

Der Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.600 m<sup>2</sup>, davon werden ca. 3.800 m<sup>2</sup> als private Grünfläche und ca. 800 m<sup>2</sup> als Grundstück zur Arrondierung der Baugrundstücke am „Gärtnerweg“ festgesetzt.

Die Ergänzung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da den Bewohnern am Gärtnerweg die Möglichkeit gegeben wird, ihre sozialen Bedürfnisse in Bezug auf die Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Hierzu gehört die Nutzung einer vorhandenen Grünfläche zur Freizeitgestaltung und Erholung.

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-reserveflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig festgesetzten örtlichen Bauvorschriften entsprechen im Wesentlichen denen der Ursprungssatzung mit dem Ziel, eine harmonische Gesamtgestaltung des Wohngebietes zu erreichen.

## 2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1. Einleitung

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

### 2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

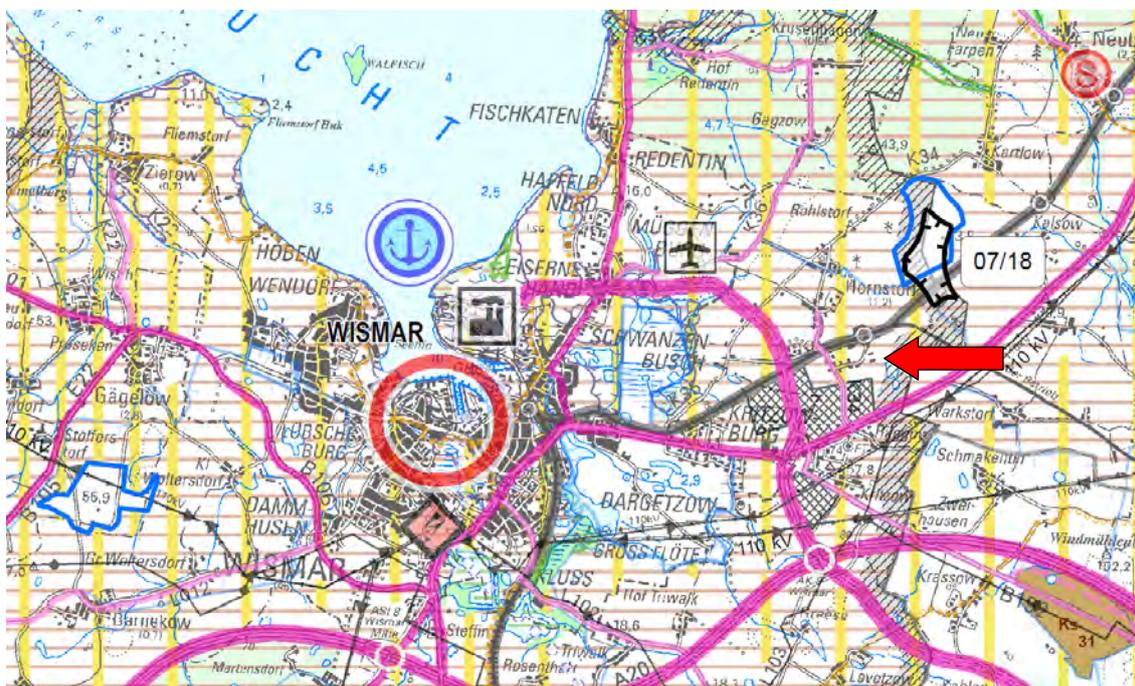


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2018. Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2018) an einer Regionalen Infrastruktur, innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und einem vorbehaltsgeländes Landwirtschaft.

### 2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2008

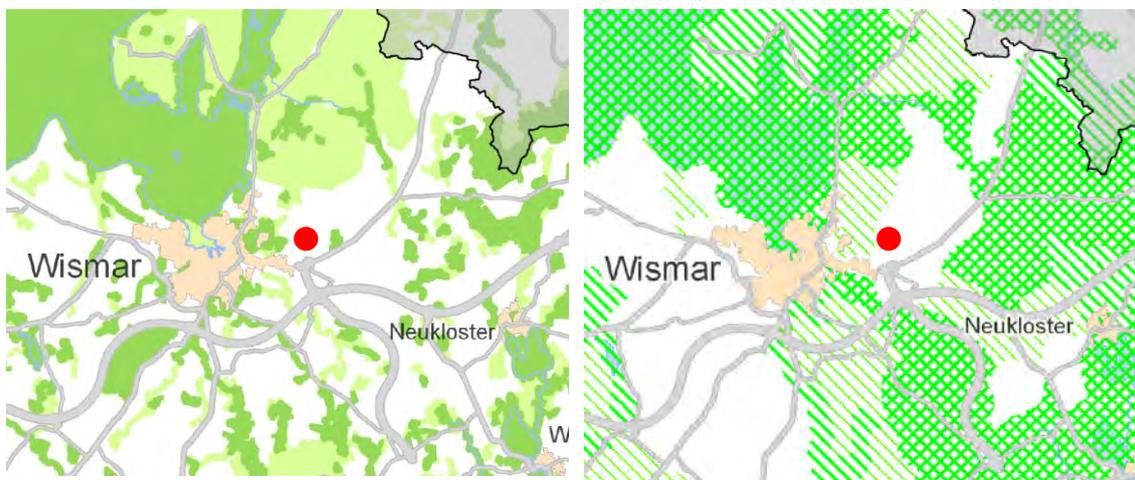


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß Abbildung 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht im Bereich mit einer sehr hohen bzw. hohen Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Das Landschaftsbild am Standort wird mit Stufe 1 (gering bis mittel) bewertet.

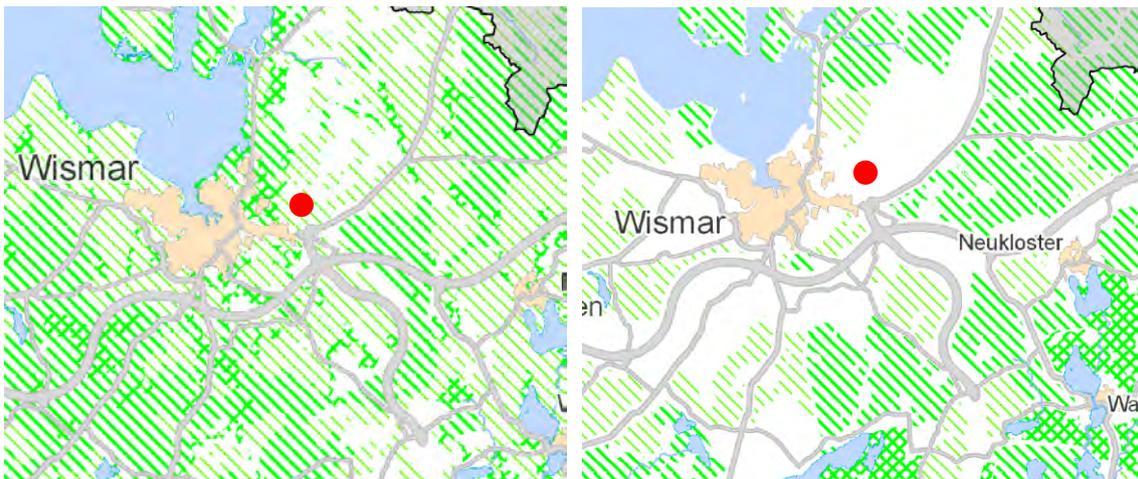


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008

Gemäß Abbildung 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 2). Das geplante Vorhaben befindet sich in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit (Stufe 1) des Freiraums. Die Erweiterung der Wohnfunktion innerhalb der Siedlung führt zu keiner weiteren Zerschneidung bedeutsamer Freiräume.

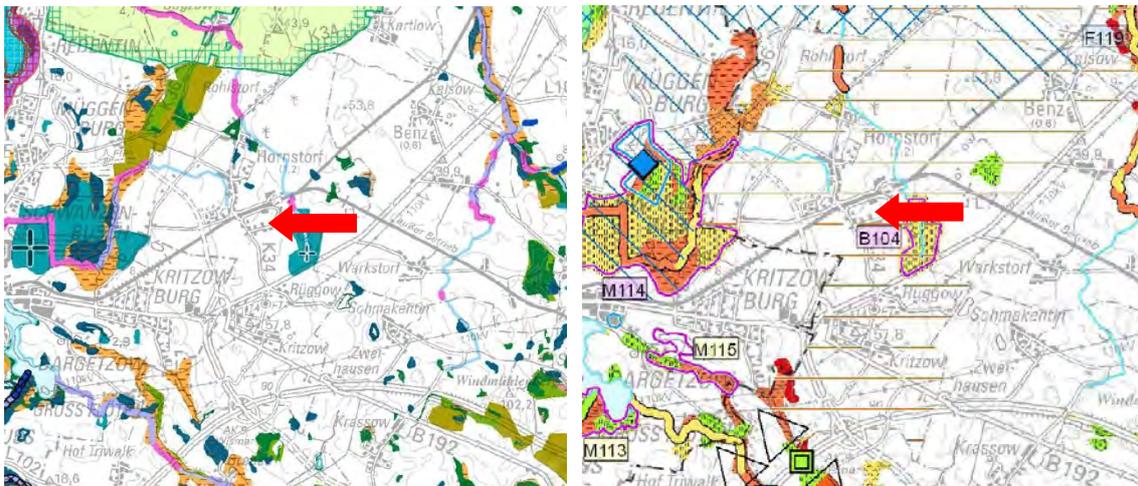


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Südöstlich des Vorhabens befindet sich ein stark wasserbeeinflusstes Grünland mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands. Dementsprechend ist dieser mit „Pflegerischer Nutzung stark wasserbeeinflusster Grünlandflächen mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands“ gekennzeichnet.

## 2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

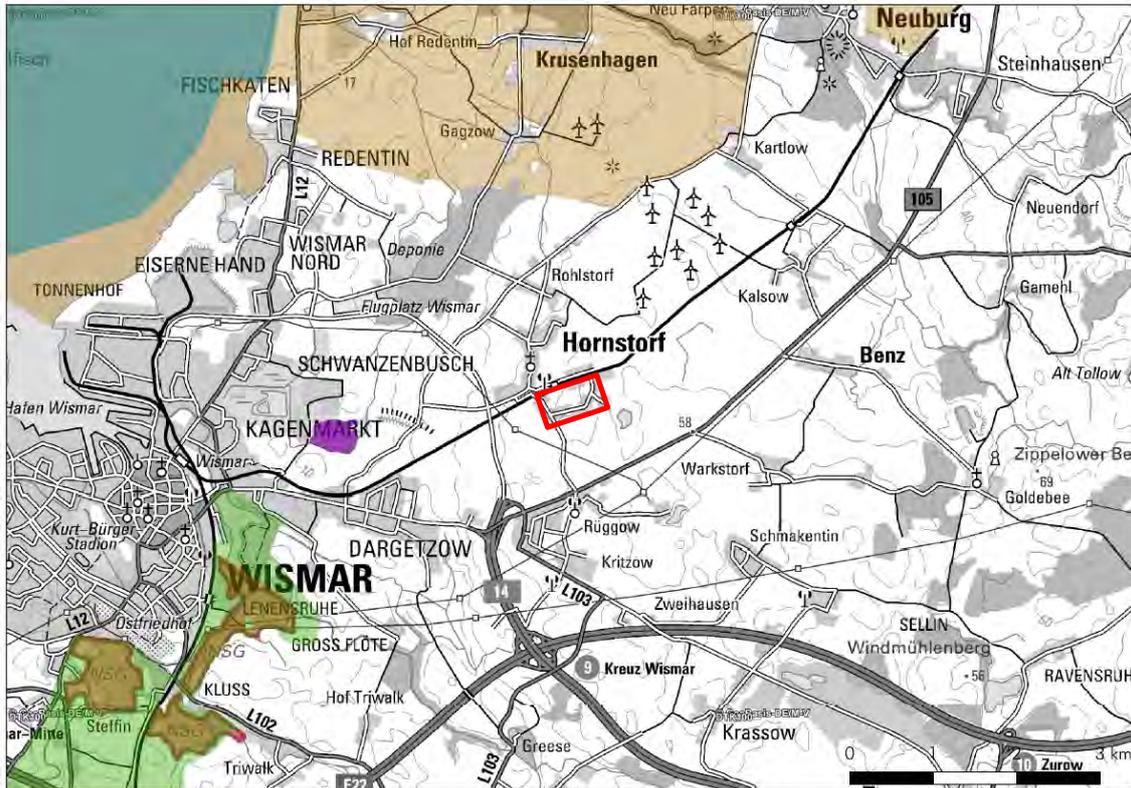


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Rechteck). Grün = Landschaftsschutzgebiet, blau = FFH-Gebiet; rot = Naturschutzgebiet; braun = SPA Gebiet. Datengrundlage: Topografische Karte GeoPortal.MV 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Gebiete:

- Flächennaturdenkmal FND HWI 2 „Doorstein“, in einer Entfernung von 2.300 m westlich des Vorhabens
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, in einer Entfernung von 2.500 m nördlich
- Landschaftsschutzgebiet L 56 „Wallensteingraben“, in einer Entfernung von 3.400 m südwestlich des Vorhabens
- Naturschutzgebiet Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“, in einer Entfernung von ca. 3.800 m nördlich zum Vorhaben
- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, in einer Entfernung von ca. 5.000 m westlich vom Vorhaben

Aufgrund der Entfernung der umgebenden Schutzgebiete und der lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu erwarten.



### 3.3. Boden

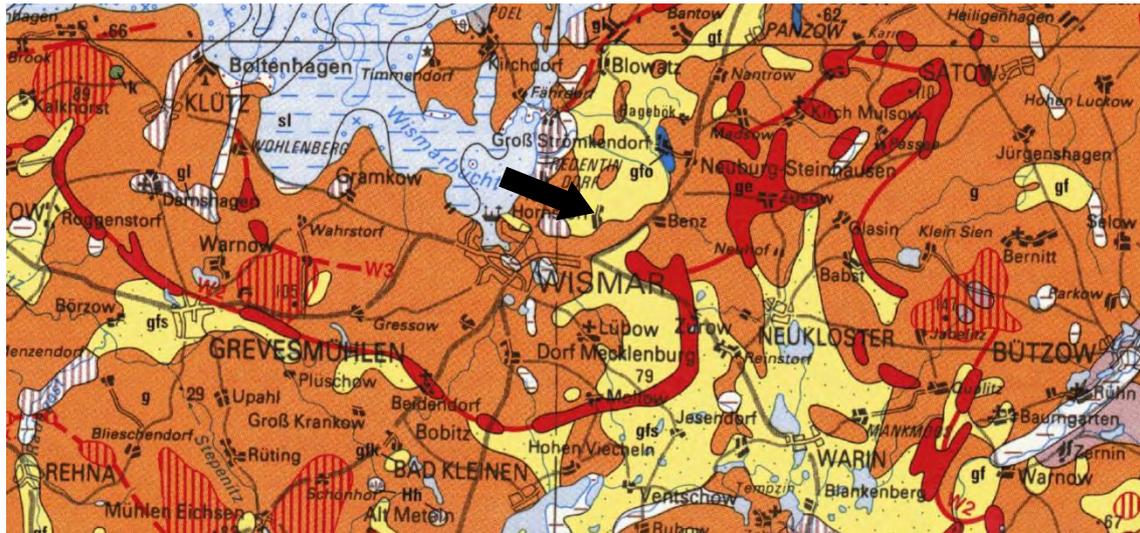


Abbildung 10: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weichseleiszeitlichen Sander der Hochflächen (glazifluvial). Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 23 „Lehm-/Tieflehm-Pseudogley (Staugley)/Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley-Pseudogley (Amphigley)“ auf Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss und eben bis kuppigem Gelände.

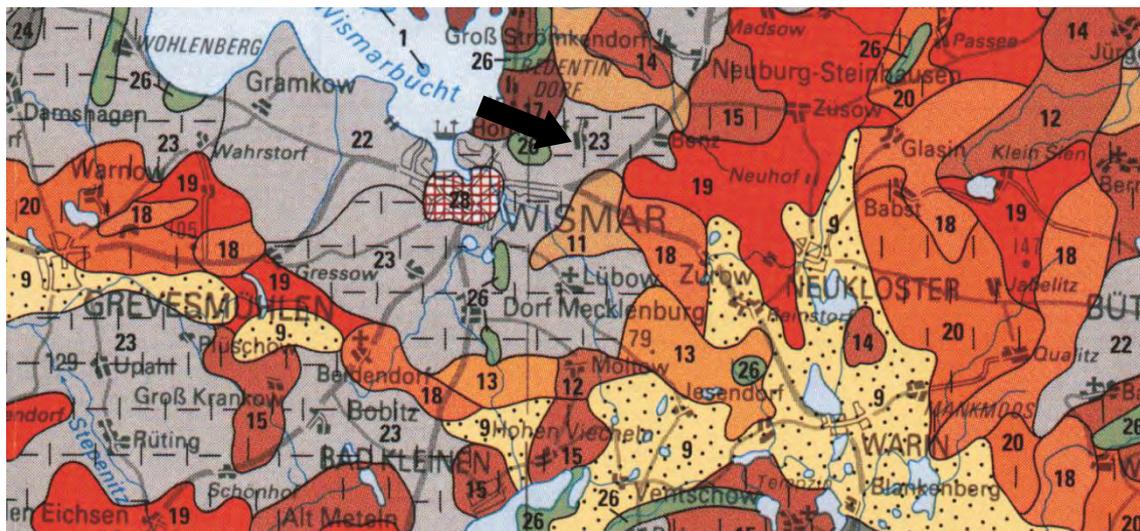


Abbildung 11: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturboden, in Teilen auch bereits im Zuge der Umsetzung der angrenzenden B-Pläne modellierten Boden, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

### 3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

### 3.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die mögliche überbaubare Grundfläche wird festgesetzt und nur Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in offener Bauweise sind zulässig. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen in Lage und Ausrichtung gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, wie beispielsweise Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.



Abbildung 12: Blick von Am Run`n Barg nach Westen über Bereich 1 des B-Plans in Richtung Gehölzbestand/Regenrückhaltebecken. Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019.

Abbildung 12 zeigt den Blick über den Bereich 1 des Plangebietes vom Stichweg „Am Run`n Barg“ in Richtung Regenrückhaltebecken. Hier werden sich die geplanten Wohngebiete WA 8 und WA 9 an die bestehende Wohnbebauung angliedern.



Abbildung 13: Blick in Richtung Süden in Richtung Bestandsbebauung des Gärtnerweges (lokalisiert zwischen den Bereichen 1 und 3). Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019.

Südlich an das Plangebiet grenzen die mit Obstgehölzen bestandenen Hausgärten der Bestandsbebauung des Gärtnerweges. Diese gehen in Richtung Bereich 1 über in Ruderalflächen.



Abbildung 14: Blick vom Rügower Weg nach Südosten über WA 11 auf den Ortsrand. Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019.

Blickt man vom WA 11 am Regenrückhaltebecken in Richtung Südosten, ergeben sich lediglich Sichtbeziehungen zur Bestandsbebauung des Rügower Weges.



Abbildung 15: Blick nach Osten über WA 10 in Richtung WA 8 und 9. Foto Stadt Land Fluss 09.05.2019.

Die Abbildung 15 zeigt den Blick über den Teilbereich 1 des Vorhabengebietes ausgehend von WA 10 im Rügower Weg. Es ergeben sich Blickbeziehungen in Richtung der Bestandsbebauung „Am Run`n Barg“.



Abbildung 16: Blick von Gärtnerweg aus auf Teilbereich 2 des B-Plans (rechte Bildhälfte). Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019.

Abbildung 16 zeigt den Blick vom Gärtnerweg aus auf den Teilbereich 2 (WA 1.4.1) des B-Plans, welcher sich als Freifläche bzw. Hausgarten mit Nebengebäuden des Siedlungsbereiches darstellt. Südlich wird das Grundstück von einem gehölzbestandenen Graben begrenzt. Innerhalb der Ortslage ergeben sich keine weiteren Sichtbeziehungen.



Abbildung 17: Blick vom südlichen Ortsrand in Richtung Osten (Bereich 3). Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019

Der Teilbereich 3 des B-Plans Nr. 3, eine von mehreren Grundstücken gebildete private Grünfläche, liegt am südwestlichen Ortsrand von Hornstorf. Diese Fläche ist geprägt von Hausgärten.

### 3.6. Lebensräume und Flora

#### 3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 18: Luftbild des von der Planung (rot) betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Kartengrundlage: Topografische Karte; Quelle: GeoPortal.MV 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

#### 1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21237

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 2.613

Biotopname: Baumgruppe; jüngerer Bestand; lückiger Bestand/lückenhaft  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 1.791

#### 2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21231

Biotopname: Feldgehölz, Kiefer  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 2.467

#### 7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21263

Biotopname: Gebüsch; strauchgruppe  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 1.278

#### 3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21229

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Hochstaudenflur  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 605

#### 8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21259

Biotopname: temporäre Kleingewässer, Staudenflur  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 993

#### 4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21233

Biotopname: temporäres Kleingewässer; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 239

#### 9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21261

Biotopname: Flachsee; Phragmites-Röhricht; Kleinröhricht  
Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 10.402

#### 5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21256

Biotopname: Feldgehölz; Kiefer; Eiche  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 4.755

#### 10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21283

Biotopname: Feldgehölz; lückiger Bestand/ lückenhaft  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 5.846

#### 6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21253

#### 11. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21262

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Teich

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
 Fläche in qm: 74

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
 Fläche in qm: 119

**12. Laufende Nummer im Landkreis: NWM21258**

Biotopname: permanentes Kleingewässer



Abbildung 19: Überlagerung Planbereich und Luftbild mit Darstellung der geschützten Biotope – Bereich 1 und 3  
 Quelle: Umweltkarten MV 2020.

Innerhalb des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 1 NWM21237, welches laut Kartenportal Umwelt MV zuletzt 1997 ohne Bogen erfasst wurde und im Umweltkartenportal als permanentes Kleingewässer mit Gehölz gekennzeichnet ist.

Das Kleingewässer wurde zwischenzeitlich als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken ertüchtigt und in seiner Form und seinen Ausmaßen verändert. Nach wie vor wird es seinem Status als naturnahes stehendes Kleingewässer jedoch gerecht. Die Änderung seiner Gestalt erfordert jedoch eine Anpassung der Biotopgrenzen im Biotopkataster des Landes MV.

**Von der Umsetzung der Planinhalte gehen keine direkten und mittelbaren erheblichen Auswirkungen auf Wertbiotope und gesetzlich geschützte Biotope aus.**

Maßgeblich für diese Prognose sind die bereits bestehenden Störeinflüsse, die von der Wohnbebauung und der Ortsstraße ausgehen. Gem. Anlage 5 HZE MV ergeben sich aus der Vorbelastung Wirkbereiche von 50 m (Wirkzone I) und 200 m (Wirkzone II), die durch die vorgesehene Bebauung nicht in Richtung von Wertbiotopen und gesetzlich geschützten Biotopen erweitert wird.

### 3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

#### Teilbereich 1 – WA 8 und WA 9



Abbildung 20: Blick von Ost nach West über den Teilbereich 1, Ausschnitt WA 8. Foto: STADT LAND FLUSS 09.05.2019.

Die überplante Fläche im Bereich der WA 8 und 9 stellt sich als Ruderalflur dar. Auf der Plangebietsfläche hat sich ein kleinräumiges Mosaik aus verschiedenen Stadien der Ruderalflur gebildet: RHU (Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte) wechselt derart kleinräumig mit RHK (Ruderaler Kriechrasen), RHP (Ruderaler Pionierflur) und RHN (Neophyten-Staudenflur), dass eine Differenzierung der einzelnen Biotoptypen nicht möglich ist. Weitestgehend unterrepräsentiert sind allerdings fortgeschrittene, artenreiche Stadien der Ruderalflur (RHU), in nahezu allen Aspekten finden sich mit unterschiedlichen Anteilen und Deckungsgraden ein- und zweijährige Pionierpflanzen sowie Neophyten.



Abbildung 21: links im Bild zu erhaltene Obstbäume; Bildmitte im Vordergrund festsetzungsgemäß zu entfernende Weißbirke. Teilbereich 1 Ausschnitt WA 8. Foto: STADT LAND FLUSS 28.06.2019

Die im südlichen Randbereich festgesetzte Baugrenze in WA 9 ermöglicht eine Erhaltung der hier stehenden Obstbäume, eine Rodung dieses Bestandes ist somit – je nach tatsächlicher Lage des innerhalb der Baugrenzen zu errichtenden Wohngebäudes – nicht zwingend erforderlich. Die Obstbäume unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen im Sinne von § 18 NatSchAG MV, die Beantragung einer Ausnahme ist insofern nicht erforder-

lich. Deren etwaiger Verlust als Teil des Flächenbiototyps Nutzgarten (PGN) fließt allerdings in die Eingriffsregelung mit ein.

Ein im Baufenster WA 8 lokalisierter Einzelbaum, eine Weißbirke (*Betula pendula*), muss festsetzungsgemäß gefällt werden. Die mehrstämmige Weißbirke unterliegt mit einem (kumulieren) Stammumfang von 225 cm dem gesetzlichen Schutz im Sinne von § 18 NatSchAG MV. Für dessen Rodung ist insofern die formlose Beantragung einer Ausnahme bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises NWM und ein Ausgleich erforderlich.

#### Teilbereich 1 – WA 10



Abbildung 22: Blick von Osten über WA 10 im Teilbereich 1 in Richtung Rügower Weg: Stadt Land Fluss 28.06.2019.

Gemäß Planzeichnung wird im Teilbereich 1 WA 10 in artenarmes Frischgrünland (GMA) eingegriffen.



Abbildung 23: Blick von Osten über WA 11 im Teilbereich 1. Foto: Stadt Land Fluss 28.06.2019.

WA 11 stellt sich als von Zierrasen, Ziergehölzen und Obstbäumen geprägter Ziergarten (PER-PGZ) dar. Zweiseitig eingefasst ist das Grundstück durch ein Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baum- und Straucharten (PWX, Weißbirke dominant). Zudem ist im Baufenster selbst noch ein alter Schuppen vorhanden.

### Teilbereich 2 – WA 1.4.1



Abbildung 24: Blick über die Planfläche im Teilbereich 2. Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019.

WA 1.4.1 ist aktuell durch eine Hausgartennutzung (PGZ) mit Nebengebäudebestand sowie zum Rügower Weg hin artenarmem Zierrasen (PER) geprägt. Das Grundstück grenzt südlich an einen Graben (FGB) mit standorttypischem Gehölzsaum aus Weiden (VSZ, nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützt). Graben und Gehölzsaum liegen außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben somit erhalten.

### Teilbereich 3 – WA 1.1



Abbildung 25: Blick über WA 1.1 (links) und die westlich angrenzende Hausgartenfläche im Teilbereich 3: Foto: Stadt Land Fluss 09.05.2019.

Der gesamte Teilbereich 3 wird als Ziergarten (PGZ) genutzt. WA 1.1 weist ein Gartenhäuschen und einen Swimmingpool auf, der übrige Bereich ist frei von baulichen Anlagen.

### 3.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird; allgemeine Funktionen des Schutzgutes Tiere werden über den Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz. Dieser stellt zusammenfassend fest:

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 3 bereitet die Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung vor. Von der betroffenen Fläche geht aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe und/oder Freizeitnutzung als Hausgarten eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der am 9.5. und 28.6.2019 durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotsstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

- Bauzeitenregelung Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Auch aus dem Besonderen Artenschutz ergeben sich keine Sachverhalte, die im Sinne eines additiven Kompensationsbedarfs Berücksichtigung finden müssten.

### 3.7. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

### 3.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

## 4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

### 4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes weiterhin die Hausgartennutzung überwiegen wird. In Teilbereichen des WA 8 kann bei fehlender Pflege die freie Sukzession zu einer Verbuschung führen.

### 4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

#### 4.2.1. Erschließung

Eine neue Erschließung ergibt sich alleine für WA 8 und 9 (Planstraße A, verkehrsberuhigter Bereich). In Verlängerung dessen ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs Richtung Rüggower Weg geplant. Die übrigen WA sind ausgehend von den vorhandenen Straßen (Gärtnerweg und Rüggower Weg) erschlossen.

#### 4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im Zuge der Neuerrichtung von Wohngebäuden zu Beeinträchtigungen durch Baulärm, Erschütterungen und Abgasen durch Baufahrzeuge. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und daher im Sinne der Eingriffsregelung unerheblich. Sie bedürfen daher keiner Kompensation.

#### 4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entsprechen einer innerörtlichen Einzelhausnutzung. Die anschließende Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich leicht erhöhen.

Infolge der Errichtung von Wohngebäuden sowie der Anlage der Planstraße A und des anschließenden Fuß- und Radweges ergeben sich (Teil-) Verluste folgender Biotoptypen:

- WA 1.1, WA 1.4.1 und WA 11: Ziergarten (PGZ)
- WA 11: Artenarmer Zierrasen (PEG)
- WA 10: Artenarmes Frischgrünland (GMA)
- WA 8 und 9: Ruderaler Staudenflur-Komplex mit den Aspekten: RHU (Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte), RHK (Ruderaler Kriechrasen), RHP (Ruderaler Pionierflur) und RHN (Neophyten-Staudenflur)
- WA 11: Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)
- WA 9: Nutzgarten, hier geprägt von älterem Obstbaumbestand (PGN)
- WA 9 (West): Älterer Einzelbaum (BBA)

#### 4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde gefolgt.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine zusätzliche Verkehrsfläche erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4.3. **Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt**

Die Umsetzung der Planinhalte führen zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V 2018) untermauert. Die gewährleistet die multifunktionale Berücksichtigung der im BauGB verankerten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von den Planinhalten unberührt. Ebenso mangelt es der Planung an umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

#### 4.4. **Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung**

##### Hinweise:

Innerhalb des Plangebietes entstehen in Bereich 1 und 2 neue Wohngebäude einschl. Nebengebäude und Zufahrten. Im Gegensatz dazu dienen die Festsetzungen in Bereich 3 alleine der Sicherung der hier vorhandenen baulichen Anlagen (Swimmingpool, Gartenhäuschen). Da deren Eingriffswirkung bislang noch nicht berücksichtigt wurde, fließen diese in die Eingriffsregelung mit den entsprechend bereits vorhandenen Grundflächen ein.

Innerhalb des Bereiches 1 erfolgt folgende differenzierte Betrachtung der Eingriffsrelevanz: WA 10 beansprucht Artenarmes Frischgrünland (GMA), dessen ökologische Wertigkeit über der eines zu erwartenden Hausgartens liegt. Demzufolge wird in WA 10 nicht nur der versiegelungsbedingte Verlust innerhalb der Baugrenzen, sondern der Verlust von GMA innerhalb des gesamten WA 10 als Eingriff berücksichtigt.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne für WA 8, welches vollumfänglich auf einer ruderalen Staudenflur realisiert werden soll.

Hingegen ist bei WA 9, WA 11 und WA 1.4.1 insbesondere außerhalb der Baufenster bereits jetzt schon der Hausgartenaspekt mit entsprechender Freizeitnutzung dominant, so dass sich hier nur versiegelungsbedingt eingriffsrelevante Änderungen der ökologischen Wertigkeiten ergeben werden. Hier wird insofern die laut GRZ zzgl. 50% mögliche maximale Überbaubarkeit als Eingriff berücksichtigt.

Bei der Planstraße A einschl. Wendehammer wird von einer Vollversiegelung ausgegangen, im Gegensatz dazu wird der geplante Fuß- und Radweg zu einer Teilversiegelung führen.

#### Plangebiet:

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die GRZ für alle WA 0,3 zuzüglich einer möglichen 50% Überbauung durch Nebenanlagen. Wie oben begründet, wird dieser Umstand bei den WA 9, WA 11 und WA 1.4.1 berücksichtigt.

Bei den übrigen WA sowie den Verkehrsflächen wird die Gesamtfläche als Biotopverlust in Ansatz gebracht, in WA 1.1 die tatsächlich durch Swimmingpool & Terrasse (ca. 184 m<sup>2</sup>) und Gartenschuppen (ca. 34 m<sup>2</sup>) überbaute Fläche.

Die Größe der Flächen ergibt sich aus der nachfolgenden Plandarstellung.

#### **SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF**

#### **über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf**

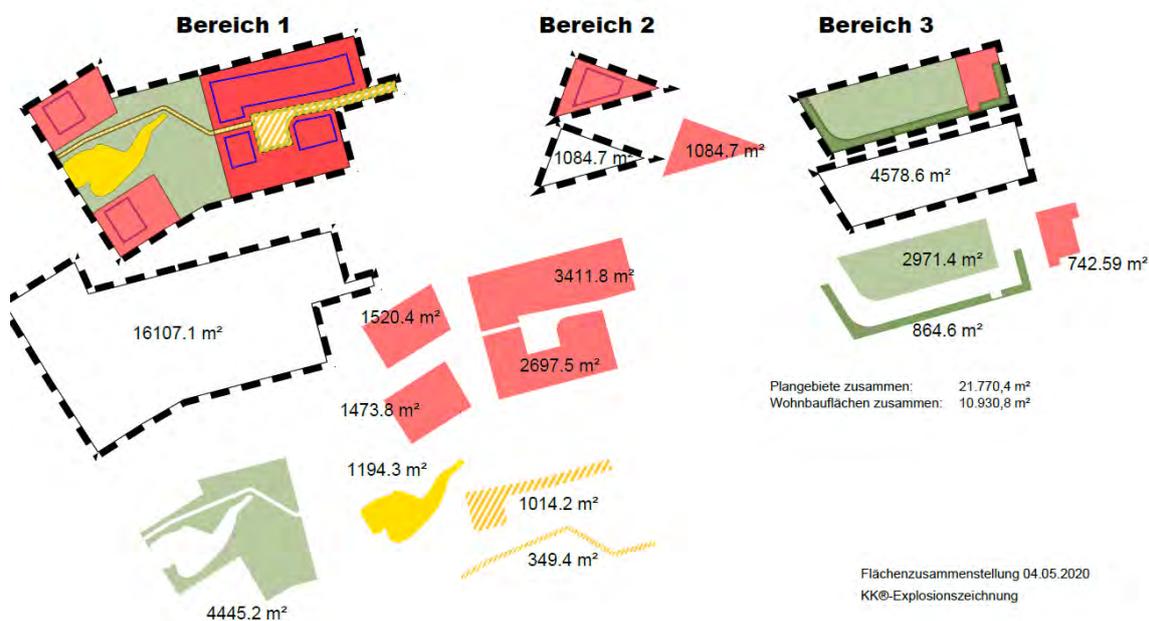


Abbildung 26: Flächenzusammenstellung 3. Änd. B-Plan Nr. 3 Hornstorf. Quelle: BAB Wismar 2020.

Die in Anlage 3 der HZE M-V 2018 aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses mit dem jeweils höheren Wert ein. Bei der ruderalen Staudenflur wird abweichend hiervon aufgrund des kleinräumigen Mosaiks unterschiedlicher Entwicklungsstadien ein Mittelwert von 2 gewählt.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe und Biotopwert nach HZE M-V 2018.

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5 und für eine mögliche Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2.

Da für die betroffenen Biotoptypen ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Wohnbebauung) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	-----------------------	---	--

Nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Ort des Eingriffs	Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	GRZ 0,3 plus 50%	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent in m <sup>2</sup>
<b>BEREICH 1</b>							
WA 8	RHU-RHK-RHP-RHN	3.412	2	3	n.r.	0,75	7.677
WA 9	RH-PGN	2.698	2	3	1.214	0,75	2.732
WA 10	GMA	1.520	2	3	n.r.	0,75	3.420
WA 11	PEG-PWX	1.474	2	3	663	0,75	1.492
Planstraße A	RHU-RHK-RHP-RHN	1.014	2	3	n.r.	0,75	2.282
Fuß-Radweg	RH-GMA	349	2	3	n.r.	1,75	1.832
<b>BEREICH 2</b>							
WA 1.4.1	PGZ	1.085	0	1	488	0,75	366
<b>BEREICH 3</b>							
WA 1.1	PGZ	218	0	1	n.r.	0,75	164
<b>Gesamt :</b>							<b>19.965</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents.

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung beträgt 19.965 m<sup>2</sup>.

Gemäß HZE MV 2018 sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über den multiplikativen Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	--

Ort des Eingriffs	Biototyp	max. überbaubare Fläche	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung m <sup>2</sup>
<b>BEREICH 1</b>				
WA 8	RHU-RHK-RHP-RHN	1.535	0,5	768
WA 9	RH-PGN	1.214	0,5	607
WA 10	GMA	684	0,5	342
WA 11	PEG-PWX	663	0,5	332
Planstraße A	RHU-RHK-RHP-RHN	1.014	0,5	507
Fuß-Radweg	RH-GMA	349	0,2	70
<b>BEREICH 2</b>				
WA 1.4.1	PGZ	488	0,5	244
<b>BEREICH 3</b>				
WA 1.1	PGZ	218	0,5	109
<b>Gesamt :</b>				<b>2.978</b>

Das Eingriffsflächenäquivalent für die (Teil-/Vollversiegelung beträgt 2.978 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Kompensationsbedarf von 22.943 m<sup>2</sup>.

#### 4.5. Mittelbare Beeinträchtigungen

Die Neufassung der HZE MV (Juni 2018) greift die Möglichkeit mittelbarer Beeinträchtigungen abstrakt für alle Eingriffstypen folgendermaßen auf:

*„2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittel-bare Wirkungen / Beeinträchtigungen)*

*Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 zu entnehmen.“*

Aus den oben zitierten Formulierungen ist ersichtlich, dass im Zusammenhang mit der „mittelbaren Beeinträchtigung“ der für die Eingriffsdefinition entscheidende Begriff „erheblich“ nicht Verwendung findet, sondern auf eine Funktionsbeeinträchtigung abgestellt wird, die „bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ zu berücksichtigen ist. Des Weiteren fehlt in diesem Kontext jeder Hinweis auf Zugriffsverbote im Sinne von § 30 Abs. 2 BNatSchG i.Z.m. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V.

Wie bereits in Kapitel 3.6.1 beschrieben findet durch die Umsetzung der Planinhalte keine Funktionsbeeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope statt. Dies gilt angesichts der umgebenden, mit den Planzielen vergleichbaren Vorbelastung durch eine Straße sowie die umgebende Wohnbebauung auch im Hinblick auf etwaige mittelbare Beeinträchtigungen. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis besteht insofern nicht.

#### 4.6. Baumrodung

Mit der festgesetzten Entfernung einer nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Weißbirke besteht für die Gemeinde Hornstorf der Bedarf zur Beantragung einer Ausnahme im Sinne von § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V. Nach § 18 NatSchAG gilt folgendes:

*§ 18 Gesetzlich geschützte Bäume*

*(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*

*6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

*(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

*(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

§ 15 Absatz 2 und 6 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend.

Die betreffende Weißbirke ist mehrstämmig und weist einen Gesamtstammumfang von

Die drei Stämme weisen folgende Umfänge in 1,3 m Höhe über GOK auf:

Der Verlust der Birke ist mit einer Neupflanzung heimischer Laubbäume im funktional-räumlichen Zusammenhang auszugleichen.

Der Kompensationsumfang berechnet sich nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses von 2007, vgl. Tab. 1. Hiernach ist der Verlust der mehrstämmigen Weißbirke mit der Neupflanzung von 2 heimischen Laubbäumen, vorzugsweise Weißbirke (*Betula pendula*) oder Feldahorn (*Acer campestre*), in der Ortslage Hornstorf auszugleichen.

Sofern die Möglichkeit des direkten Ausgleiches nicht besteht, ist in Anwendung von Kap. 3.2.4 des Baumschutzkompensationserlasses MV 2007 (analog der Ersatzpflanzung von 2 heimischen Laubbäumen der Qualität Hochstamm StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen inkl. Dreibocksicherung) eine Einzahlung von 2 x 500 Euro = 1.000 Euro in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorzunehmen.

Die Hinweise in Anlage 6, Pkt. 6.22 HZE MV 2018 sind zu beachten, vgl. Tab. 2.

### Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Tabelle 3: Kompensationsverhältnis laut Baumschutzkompensationserlass MV 2007.

<b>Maßnahme 6.22</b>	<b>Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen</b>
----------------------	---

**Beschreibung:**

Anpflanzung von verschiedenen Baumarten

**Anforderungen für Anerkennung:**

- **Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen** (Kompensation bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen regelt der Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007)
  - Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint
- **Pflanzvorgaben:**
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
  - dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
  - Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
  - Baumscheibe: mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
  - unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe
  - Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
  - Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung,
  - bei Bedarf Baumscheibe mulchen
  - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
  - Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - Bäume bei Bedarf wässern im 1. -5. Standjahr
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
  - 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Tabelle 4: Anforderung an Einzelbaumpflanzungen im besiedelten Bereich gem. Anlage 6 HZE MV 2019.

#### 4.7. Eingriffskompensation

##### Ökokonto

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von 22.943 m<sup>2</sup> wird über die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert. Mit einer aktuellen Gesamtkapazität von 811 ha Flächenäquivalent übersteigt die Gesamtkapazität aller derzeit (Stand 30.08.2019) in der Landschaftszone befindlichen Ökokonten den Gesamtbedarf um ein Vielfaches, so dass eine Vollkompensation in jedem Fall möglich ist.

Konkret vorgesehen ist eine Abbuchung von 22.943 m<sup>2</sup> KFÄ vom Ökokonto NPA VP-001. Eine Reservierungsbestätigung wird vor Satzungsbeschluss angefordert.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Kontakt	Telefon	E-Mail	Äquivalente m <sup>2</sup> (gesamt)	Äquivalente m <sup>2</sup> (verfügbar)
VR-005	Renaturierung Graben 36/4 mit Gewässerrandstreifen	Binnengewässer	Herr Bouwman	030-243102190	de-info@cepetro.com	69735	68263
VR-038	Naturwald Freesenbruch	Wälder	Marten Seidel	03843 8301204	marten.seidel@lfoa-mv.de	160640	160640
NWM-019	Anhebung des Wasserstandes in einem Kleingewässer bei Zierow	Binnengewässer	Frau Pettkus	03882539342	s.pettkus@kluetzewinkel.de	2019	2019
LRO-056	Umwandlung von Fichtenwald in einen naturnahen Waldrand, Wichmannsdorf	Wälder	Francois von Chappuis	030-8872-8115	kontakt@forsthohenniendorf.de	16995	16995
NPA VP-001	Ökopool Lüßvitz-Unrow: Dauergrünland mit Kraut- und Waldsäumen, natürliche Sukzession, Standgewässer und Bewaldung von Ackerflächen (Küstenwald), Einzelbäume	Komplex	Herr Lüder Anton von Wersebe	383831478	gutsverwaltung@boldevitz.de	618892	411761
LRO-044	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhecken	Agrarlandschaft	Sandra Mair	038203 713402	s.mair@zvkdbr.de	148318	115335
VR-040	Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen, Erweiterung von Kleingewässern und Anlage von Sukzessionsflächen mit Initialbepflanzung südlich von Neuhof	Agrarlandschaft	Wilfried Lenschow	03821-815720	service@agrarbartelshagenl.de	442500	442500
VR-028	Umwandlung von Acker in optionales Extensivgrünland, Nasswiesen, Gehölzpflanzungen, südlich von Klockenhagen	Agrarlandschaft	Jan Wieben	03821-89310	wieben@janwiebenbau.de	341458	248538
BRASOR-001	Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)	Wälder	03838/404512	Frau Sabine Bath	sabine.bath@lpv-ruegen.de	657792	646111
VG-015	Ökokonto "Insel Görnitz" Entwicklung von Salzgrasland auf der Insel Görnitz	Küsten und Küstengewässer	Uwe Johansen	0151/50645904	uwe@johansen.de	1660080	1093065
LRO-040	Neubukow - Panzower Weg	Agrarlandschaft	Roland Dethloff	038294-78231	dethloff@neubukow.de	305991	15936
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	Agrarlandschaft	Herr und Frau Hering	03881711513	k. A.	26850	603
VR-033	Ökokonto Saiser Bach la	Wälder	Herr Bernhard J. Termühlen	038304 716	bernhard.j.termuehlen@termgroup.de	50951	30215
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	Agrarlandschaft	Herr Winkler	03841/40336	winkler@zwei.de	35001	17817
VR-034	Ralswieker Forst West	Wälder	Herr Heinrich Schlömer	01719916939	info@rodungen.de	346295	346295
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	Marc Fiege	382345060	m.fiege@gutdarss.de	111300	111300
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	Konrad Wissing	02567 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	560374
VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	Herr Klein	038438301211	volker.klein@lfoa-mv.de	341933	187241
VG-011	Am Kargberg bei Gummlin	Agrarlandschaft	Frau Luise Ahler	038372/779300	Heinz@Ahler.de	349555	207500
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen Entwicklung einer	Wälder	Volker Klein	03843/8301-211	volker.klein@lfoa-mv.de	69000	41837
VR-020	Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück	Agrarlandschaft	Marc Fiege	038234-50625	mfiege@gutdarss.de	271137	Seite 27 121351
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	Vant Lent, Ivo	038427/40537	xxxx	9968	5327

VR-033	Ökokonto Saiser Bach la	Wälder	Bernhard J. Termühlen	038304 716	muehlen@termgroup.de	50951	30215
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jageln	Agrarlandschaft	Herr Winkler	03841/40336	winkler@zwei.de	35001	17817
VR-034	Ralswieker Forst West	Wälder	Herr Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodung.en.de	346295	346295
VR-024	Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige extensive Mähwiese östlich von Bresewitz	Agrarlandschaft	Marc Fiege	382345060	m.fiege@gutdarss.de	111300	111300
VG-016	Ökokonto Prätenow, Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow	Agrarlandschaft	Konrad Wissing	02567 1481	konrad.wissing@t-online.de	594910	560374
VR-022	Naturwald Roter See II	Wälder	Herr Klein	03843 8301211	volker.klein@lfoa-mv.de	341933	187241
VG-011	Am Kargberg bei Gummlin	Agrarlandschaft	Frau Luise Ahler	038372/7793 00	Heinz@Ahler.de	349555	207500
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	Volker Klein	03843/8301-211	volker.klein@lfoa-mv.de	69000	41837
VR-020	Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialbepflanzung bei Gut Glück	Agrarlandschaft	Marc Fiege	038234-50625	mfiége@gutdarss.de	271137	121351
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	Vant Lent, Ivo	038427/4053 7	xxxx	9968	5327
VR-021	Naturwald Roter See I	Wälder	Herr Klein	03843 8301211	volker.klein@lfoa-mv.de	199086	89319
HRO-004	Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen	Wälder	Herr Kroll	38664040	landgesellschaft@lgm.de	201000	174306
LRO-045	Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit der Entwicklung von Feldhecken	Agrarlandschaft	André Hagedorn	0171 57 37 624	duesterberg@t-online.de	239246	0
VR-032	Ralswieker Forst Ost	Wälder	Heinrich Schlömer	0171 9916939	info@rodung.en.de	272816	246223
VR-007	Renaturierung der Fischlandwiesen	Küsten und Küstengewässer	Hauke Kroll	383483235	hauke.kroll@lgm.de	5765345	2750712

Tabelle 4 Teil 2: Auszug aus der „Liste frei verfügbarer Ökokonten“. Quelle: kompensationsflaechen-mv.de Stand 30.08.2019.

## 5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Mit der 3. Änderung des B-Plan Nr. 3 möchte die Gemeinde Hornstorf in der Ortslage Hornstorf die mit der 1. und 2. Änderung des B-Planes eingeleitete städtebauliche Umstrukturierung und Neugestaltung des Wohngebietes fortführen und beschließt die Umwandlung der baulichen Nutzung nach § 4 Baunutzungsverordnung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Vorhabenplanung.

Das Plangebiet der 3. Änderung umfasst drei Teilbereiche entlang des Gärtnerweges in Hornstorf und beansprucht Freiflächen in unterschiedlichen Biotopausprägungen im Siedlungsbereich.

Die damit der verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen **Kompensationsbedarf von 22.943 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)**. Die Kompensation erfolgt per Inanspruchnahme des in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland liegenden **Ökokontos NPA VP-001**. Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich somit vollständig kompensieren.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten) unter Beachtung der folgenden Bauzeitenregelungen zugunsten der Gehölzbrüter im Falle der Rodung von Gehölzen nicht einschlägig:

- Bauzeitenregelung Gehölzbrüter: Anwendung des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG: Keine Rodung/Beseitigung/Beschneidung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09.

Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Rabenhorst, den 06.05.2020



Oliver Hellweg

## 6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE), Neufassung 2018.

LUNG M-V (2020): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

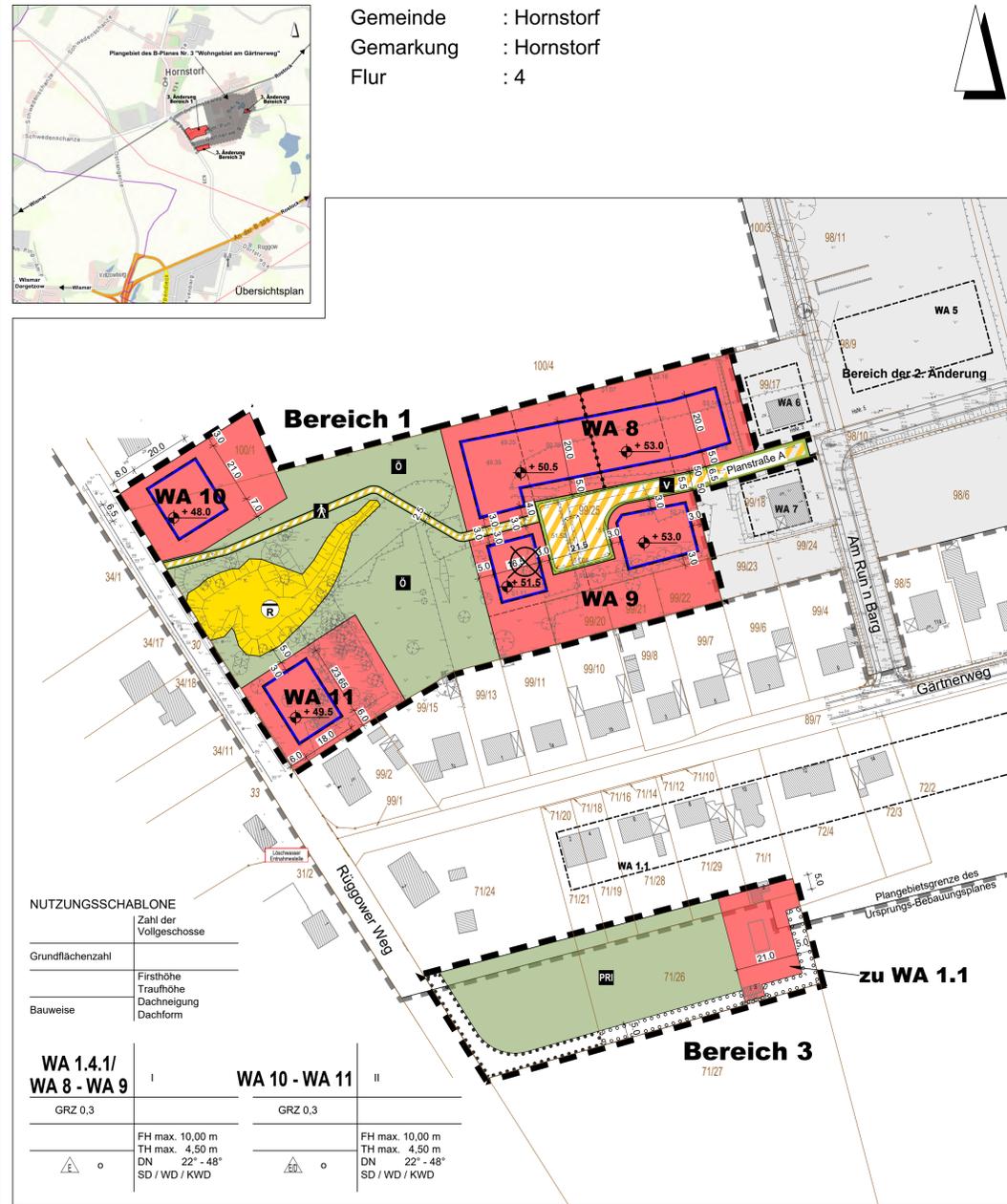
## 7. Anlage

Müschén (2003): Franz Hermann Müschén, Der erste Pomolog in Mecklenburg-Schwerin, Ein Lebensbild, mitgeteilt von C. S. und J. B. Müschén in Monatszeitschrift für Pomologie und praktischen Obstbau; 1864 / Bd. 10, Stuttgart, Ebner & Seubert, herausgegeben anlässlich des 1. Familientreffen Müschén am 13./14. September 2003 in Tellow/Belitz von Klaus Müschén, Berlin

# SATZUNG DER GEMEINDE HORNSTORF

## über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000



Gemeinde : Hornstorf  
 Gemarkung : Hornstorf  
 Flur : 4

### Textliche Hinweise

- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
 Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe ergeben nach landesmethodischem Ansatz einen Kompensationsbedarf von insgesamt von 22.943 m<sup>2</sup> EFA.
- Die Kompensation des flächenhaften Eingriffs erfolgt durch Inanspruchnahme des in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland liegenden Okkontos NPA VP-001.  
 Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.
- Bodendenkmale**  
 Verhalten bei Zufallsfunden:  
 Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Allstatten / Abfall / Bodenschutz**  
 1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.  
 2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
 3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbekämpfungsdienstes.  
 4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, Holzernen und sonstigen Bauabfällen sind nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die getrenntverpackte Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
 5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadensfokustaster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 (5) BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
  - Nummer des Flurstückes z.B. 99/25
  - in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
  - Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92
  - Böschung
  - vorhandene baul. Anlagen
  - Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
  - Löschwasserteich
- III. Übernahmen aus Ursprungs-B-Plan einschl. der 1. und 2. Änderung**
- Baugrenzen
  - Plangebietsgrenzen

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
SD	Satteldach, auch versetzt	
KWD, WD	Krüppelwalmdach, Walmdach	
DN	Dachneigung	
z. B. 53,0	Untere Bezugshöhe in m über NHN (Höhenbezugssystem DHHN92)	
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
△/□	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
<b>Baugrenze</b>		§ 23 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—/—	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 16	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
V	Verkehrsgrün	
V	Fuss- und Radweg	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
⊗	Regenwasserrückhaltebecken	
<b>Grünflächen</b>		§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
PR	privat Zweckbestimmung: Grünland / Baumwiese	
O	Zweckbestimmung: Baumbestandene Grünfläche	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
⊗	Roden von Bäumen hier: mehrstämmige Weißbirke	

### Teil B – Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
In den WA 1.4.1, WA 8 und WA 9-Gebieten ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.
  - Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**  
Nicht zulässig sind  
- 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)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
  - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die **Traufhöhe** ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.  
Die **Firsthöhe** wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also  
• bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,  
• bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante,  
• bei Walm- und Krüppelwalmgedächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel definiert.  
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt im WA 1.4.1 die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnittes (Gärtnerweg).  
Als **unterer Bezugspunkt** der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die First- und Traufhöhe, gilt im WA 8 bis WA 11 die festgesetzte absolute Höhe über NHN (im System DHHN 92)
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
  - Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraße A, dem Gärtnerweg und dem Rüggröper Weg und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
  - Gemäß § 23 (5) BauNVO ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich mit einem Abstand von 5,00 m gemessen vom äußeren Rand der Planstraße A bzw. dem Gärtnerweg und dem Rüggröper Weg nicht zulässig.
- Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Das auf den Bauflächen WA 8, WA 9 und WA 1.4.1 anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Straße „Am Rumm-Berg bzw. Gärtnerweg“ abzuleiten.  
Das auf den Bauflächen WA 10 und WA 11 anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist direkt in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken am Rüggröper Weg abzuleiten.

### 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, rotbraun, braun, anthrazit oder schwarz auszuführen.  
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 (Gaugen und Zwerchgiebel) wird auf maximal 1/2 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.  
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
  - Außenwände**  
zulässiges Material:  
• Sichtmauerwerk  
• verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen  
• Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten  
• für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig  
• andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.  
nicht zulässig sind:  
• hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstein, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)  
• Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
  - Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen zu umschließen.
  - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder mit wassergebundene Decken auszubilden.
  - Einfriedungen**  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zur Planstraße A bzw. zum Gärtnerweg 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 § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

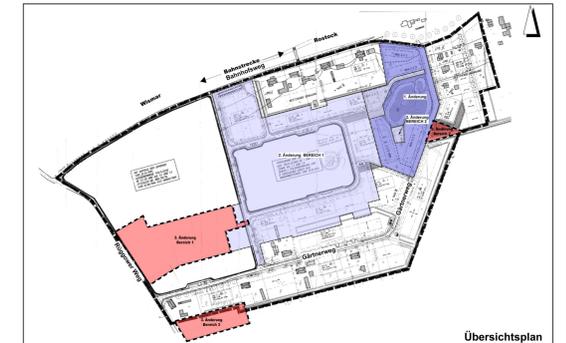
**PLANGRUNDLAGE**  
 Vermessung:  
 Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek  
 4993-00-5 LHP - GK 4 - DHHN 92 - vom Okt. 2015  
 4993-01-5 LHP - GK 4 - DHHN 92 - vom März 2019  
 ergänzt durch Katastralauszug - ETSR in GK 4 transferiert  
**Koordinatensystem GK 542/83**  
**Höhenbezug: DHHN 92**

### Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

**Praambel:**  
 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)  
 • des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)  
 • 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)  
 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Hornstorf über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf für das Gebiet Gemarkung Hornstorf, Flur 4, Flurstück Nr. 71/20, 88/9, 89/20, 99/21, 99/22 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 71/1, 71/28, 71/28, 71/19, 71/21, 71/24, 99/17, 99/25 und 100/1 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

**Verfahrensvermerk:**

Nr.	Inhalt	Beauftragter
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 23.05.2019 ...	Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ... 25.10.2019 ... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von den Gemeindevertretern am ... 19.09.2019 ... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom ...12.11.2019... bis zum ...13.12.2019... zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.	Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... 25.10.2019 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ... 19.09.2019 ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht festgereichte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können. • in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> .	Der Bürgermeister
8	Der katastralmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liegenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtverwendliche Flurstärke im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Der Bürgermeister
9	Die Gemeindevertretung hat die frühzeitig abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die 3. Änderung und Ergänzung der Bebauungsplansatzung 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 ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <a href="http://www.amt-neuburg.de">http://www.amt-neuburg.de</a> . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie • auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 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 und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Neuburg eingestellt.	Der Bürgermeister



### Gemeinde Hornstorf Landkreis Nordwestmecklenburg 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet am Gärtnerweg" in Hornstorf

Entwurf Stand 06.05.2020

H/B = 680 / 900 (0,61m<sup>2</sup>)