

Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN	5
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)	5
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE HORNSTORF.....	7
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	7
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	7
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	9
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,.....	9
5.1.5	VERKEHRSFLÄCHEN.....	10
5.1.6	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN	10
5.1.7	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 (1) NR. 24 BAUGB.....	10
5.1.8	FLÄCHENBILANZ.....	11
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.2.1	DÄCHER	11
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN.....	11
5.2.3	NEBENANLAGEN	11
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE	11
5.2.5	EINFRIEDUNGEN	12
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	12
6.1	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	12
6.2	VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES	12
6.3	FUß-UND RADWEG.....	13
6.4	RUHENDER VERKEHR	13
7.	VER- UND ENTSORGUNG	13
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	13
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	14
7.2.1	SCHMUTZWASSER	14
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER.....	14

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

2. Entwurf

27.03.2025

7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG.....	14
7.4	GASVERSORGUNG	15
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN	15
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	16
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL.....	16
9.1	BODENSCHUTZ	16
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ	17
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	17
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG).....	17
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	18
10.	DENKMALSCHUTZ	18
10.1	BAUDENKMALE	18
10.2	BODENDENKMALE	18
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	19
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ	19
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	19
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	19
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)	19
12.2	LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR	20
12.3	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	20
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN	21
14.	UMWELTBELANGE	21

Teil II

Anlage 1 Schalluntersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes vom 30.10.2024

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

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

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

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

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

Die Errichtung des Gebäudes zur Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnraum erfolgt in mehrgeschossiger Bauweise durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH Neuburg. Die geplanten 12 Wohneinheiten wurden im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenplans für den Stadt-Umland-Raum Wismar angezeigt und werden nicht auf den gemeindebezogenen Entwicklungsrahmen für den Wohnungsbau angerechnet. Die bereits gebauten 12 Wohneinheiten sind vermietet und decken bei weitem nicht den Bedarf und die Nachfrage an Wohnraum. Daher möchte die Gemeinde im Rahmen des 2. Entwurf der 1. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Baurecht mit der Ausweisung eines WA 5 für zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

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.

Planungsabsicht der Satzung über die 1. Änderung

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

Die Grundstücke entlang der Bergstraße wurden noch nicht veräußert, da die Lärmschutzverhältnisse noch nicht abschließend untersucht wurden (s. vgl. Punkt 12.2 „Lärmimmissionen aus dem Bahnverkehr“ der Begründung). Die Gemeinde möchte dies mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes klarstellen.

Desweiteren hat die Gemeinde die Aussage, dass ihr gemäß des „Teilkonzeptes zur Wohnbauentwicklung bis 2023“ für den Stadt-Umland-Raum Wismar ein Entwicklungsrahmen von 9 WE bis 2030 verbleibt zum Anlass genommen, sich mit der Ausschöpfung dieses „Guthabens“ mit dem Ergebnis auseinandergesetzt, dass sie die zulässige Bebaubarkeit der Allgemeinen Wohnbauflächen östlich der Planstraße A flexibler machen möchte.

Hierfür ist die Herausteilung des WA 5 aus dem ursprünglichen WA 1 erforderlich und wird in der 1. Änderung entsprechend festgesetzt. Für dieses Baufeld wird eine 2-geschossige Bebauung mit entsprechenden Gebäudehöhen und Dachformen zugelassen, um das Angebot an Wohnraum in der Gemeinde erweitern zu können.

Die gutachterliche Untersuchung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes und die schlussfolgernden entsprechenden Erkenntnisse, erfordert ebenfalls die Erweiterung des Änderungsbereichs entlang der Bergstraße in Richtung Westen (s. vgl. Punkt 12.2 „Lärmimmissionen aus dem Bahnverkehr“ der Begründung). Für diesen erweiterten Änderungsbereich sind passive Schallschutzmaßnahmen gutachterlich ermittelt und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt worden.

Die Gemeinde verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes primär die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1. BauGB).

Ferner ermöglicht sie besonders im Baufeld WA 5, für das noch keine konkreten Planungen vorliegen, die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen und reagiert somit auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auf den stetig steigenden Bedarf an sozialverträglichen Wohnungen.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Wohneinheiten für die unterschiedlichsten Bedürfnisse, hier z.B. von Familien mit mehreren Kindern, die Möglichkeit generationsübergreifender Nähe von Wohneigentum sowie kleine seniorengerechte Wohneinheiten, dienen der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2. BauGB), was auch die Festsetzung des Baugebietes WA 5 und die Erweiterung der Baugrenze nach Osten städtebaulich begründet.

Planverfahren

Da die Planungsziele ausschließlich der Innenentwicklung des Ortes dienen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturschutzes bestehen, wird der B-Plan, als auch seine 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

- eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

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

Mit dem Bebauungsplan und dessen 1. Änderung werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt, eine harmonische Gesamtgestaltung der Ortsmitte von Hornstorf zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S.110) und
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024 S. 351)

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Christopher Sohn. Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2020 und eigener örtlicher Aufnahme 12/2020. Im Rahmen der Umsetzung der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgte ein Flurneuerungsverfahren in 2022, sodass sich die Flurstücksnummern geändert haben. Die Flurstücksnummern wurden aktualisiert (siehe Planteil A).

Die Kartengrundlage bildet der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Christopher Sohn. Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen aus 2022 und eigener örtlicher Aufnahme 06/2022.

Lagebezug ETRS89 UTM
Höhenbezug DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	4

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 umfasst nach der Parzellierung nun die Flurstücke Nr. 3/2, 3/12, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 3/26, 3/27, 3/28, 3/29, 3/30 und 4 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.757 m² und wird wie folgt begrenzt:

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

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 innerhalb des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 5100 m², und betrifft die Flurstücke 3/12, 3/21, 3/22 und 3/23 sowie Teilflächen der Flurstücke 3/2, 3/24, 3/28 und 3/30 der Flur 4, Gemarkung Hornstorf.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sowie die Fläche der 1. Änderung (schraffierte Fläche) sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

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

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Hornstorf dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.2 Stadt-Umland-Räume

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

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

In der Tabelle 4: Wohnungsbestand, Wohnbaupotenziale und Entwicklungsrahmender Umlandgemeinden des SUR Wismar wurde der Entwicklungsrahmen bis 2030 mit 31 WE festgelegt. Nach der Umsetzung und Bebauung des im Jahr 2020 angezeigten Planvorhabens (3. Änderung B-Plan Nr. 3) wurden von den prognostizierten ca. 18 WE, lediglich 6 WE in Anspruch genommen. Damit verblieben für den B-Plan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ insgesamt 25 WE. In der Ursprungsplanung wurden insgesamt 15 WE in Anspruch genommen, da die 12 WE für das bereits errichtete seniorenrechte Wohngebäude nicht auf den Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Die noch offenen 10 WE möchte die Gemeinde Hornstorf innerhalb des Änderungsbereiches der 1. Änderung „ausschöpfen“ und die Möglichkeiten für zusätzliche Wohneinheiten schaffen. Dementsprechend kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, diese Wohneinheiten in einen neuen WA 5 realisierbar zu machen. Hierfür ist die Herausteilung des WA 5 aus dem ursprünglichen WA 1 erforderlich und wird in der 1. Änderung entsprechend festgesetzt.

3.1.3 Tourismusräume

Die Gemeinde Hornstorf ist im RREP als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.

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

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

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

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

Die dem Bebauungsplan Nr.17 sowie seine 1. Änderung verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Hierfür wird eine innerörtliche Baulandreserve genutzt und überplant.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

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

Durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Zum Kreienberg“ wird lediglich eine kleine innerörtlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 7000 m² in Anspruch genommen. Da es sich um eine äußerst kleinräumige Fläche handelt, die in ihrer Insellage durch den Friedhof, durch Wohngrundstücke, einer Kleingartenanlage und angrenzenden Verkehrsweg umschlossen wird, ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

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

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE HORNSTORF

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist keine Erweiterung der im Ursprungsplan festgesetzten Wohngebietsfläche verbunden.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 im Wesentlichen als Wohnbaufläche aus.

Damit entspricht die Planung dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gemäß Baugesetzbuch. Lediglich ein kleiner Bereich (ca. 1.270 m²) in der östlichen Plangebietsecke befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Auf Grund der Geringfügigkeit wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich lediglich berichtigt, so dass die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht werden.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

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

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

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

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

Da ein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr, wie er von Beherbergungsbetrieben ausgeht, aus dem Wohngebiet herausgehalten werden soll, wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes. Da von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ein vergleichbares Störpotential ausgeht, erfolgt auch ein Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

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

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Hornstorf auf die vereinbarten Wohnbaukapazitäten im Stadt-Umland-Raum Wismar abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im WA 1 und WA 2 auf eine Wohneinheit beschränkt. Dieser Sachverhalt bleibt von der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 unverändert.

Gemäß dem vorgenannten Konzept steht der Gemeinde Hornstorf im B-Plan Nr. 17 ein Entwicklungsrahmen von maximal 25 Wohneinheiten zur Verfügung.

Die Anzahl der Wohneinheiten für altersgerechtes und betreutes Wohnen unterliegen keinem Regelungsbedarf, da sie dem Sozialbedarf dienen und nicht der Eigenbedarfsregelung für Wohnbaukapazitäten unterliegen.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

Die geplanten Gebäudekubaturen im WA 3 und 4 unterscheiden sich von der umliegenden überwiegend eingeschossigen Einzelhausbebauung. Bedingt durch die hier geplante und bereits errichtete altersgerechte Wohnanlage und eines geplanten Pflegestützpunktes wird für diese Baufelder eine 2-geschossige Bebauung mit entsprechenden Gebäudehöhen und Dachformen zugelassen. Auf Grund der Nachfrage an weiteren altersgerechten Wohnungen, hat die Gemeinde sich entschlossen, im Rahmen der 1. Änderung östlich der Planstraße A das Baufeld WA 5 festzusetzen und hier die Maße der baulichen Nutzung analog aus den WA3 und WA 4 zu übernehmen. Der städtebauliche Charakter dieses Bereichs wird dadurch gewahrt bzw. nicht verändert.

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

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

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

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

gemessen von der unteren Bezugshöhe.

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

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

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

Um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bzw. den steigenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen gerecht zu werden, werden im neuen WA 5 neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht hier ggf. auch die Errichtung einer weiteren Wohnanlage für ältere und hilfsbedürftige Bewohner.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

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

Die Planstraße endet mit einer Wendeanlage mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen.

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

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

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

5.1.6 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

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

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

5.1.7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 (1) NR. 24 BAUGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und Änderung von Wohngebäuden auf den Flurstücken 3/12, 3/22 und 3/23 und auf den gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 3/2, 3/24, 3/28 und 3/30 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Nr. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist im Beiplan der Schalluntersuchung (Anlage 1 zur Begründung) dargestellt.

Der Korrekturwert für die Raumart beträgt für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches 30 dB und für Büroräume und Ähnliches 35 dB. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich die gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen ist nach DIN 4109-2:2018-01, Nr. 4.4 zu führen. Dabei darf nach Nr. 4.4.5.1 für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Wenn durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung für ein konkretes Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels durch vorgelagerte

abschirmende Bebauung oder andere Umstände vermindert werden, darf von diesen Anforderungen entsprechend abgewichen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109-:2018-01, Nr. 4.4.5 zu bestimmen.

5.1.8 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	15.121,0	85,15
2.1	Verkehrsfläche	1.766,6	9,95
2.2	Fuß- und Radweg	869,8	4,90
	Gesamtfläche des Plangebietes	17.757,4	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

5.2.1 DÄCHER

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

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

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

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

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

5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN

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

5.2.3 NEBENANLAGEN

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

5.2.4 ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

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

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

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

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

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

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich. Diese schließt an die Bergstraße an und endet im Plangebiet mit einer Wendeanlage. Für die Erschließung zweier rückwärtiger Baugrundstücke im WA 1 ist ein Stichweg als Zufahrt geplant. Die an die Bergstraße angrenzenden Grundstücke können direkt über diese erschlossen werden. Für die Erweiterungsfläche der 1. Änderung ist die Erschließung von der Bergstraße vorgesehen.

6.1 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

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

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.2 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

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

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

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

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

Die geplante Wendeanlage muss den Richtlinien der RAS 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 Durchfahrts Höhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtprofil hineinragen.

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

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG - MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen. Die an die Bergstraße angrenzenden Grundstücke können direkt über diese von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Die Mülltonnen werden an die Straßenseite gestellt, wo sie entleert werden können.

Das gilt auch für die Erweiterungsfläche der 1. Änderung.

6.3 FUß-UND RADWEG

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

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

6.4 RUHENDER VERKEHR

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

7. VER- UND ENTSORGUNG

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

Ein direkter Anschluss für das erweiterte Baufeld im Bereich des Flurstückes 3/28 an die Leitungen in der Bergstraße ist derzeit nicht möglich, da die Bergstraße komplett neu gebaut wurde und ein erneuter Straßenaufbruch ausgeschlossen ist. Für diesen Bereich bestehen lediglich Anschlussmöglichkeiten an die betriebsfertigen Leitungen im Bereich des Wegeflurstückes 3/26 (Trinkwasser (d 125 PE), Schmutzwasser (Abwasserdruckleitung d 125 PE).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage unterirdisch verlegter Betriebsmittel (Leitungen und Kabeltrassen) grundsätzlich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen ist. Entsprechende Schachtscheine sind durch den Bauherrn bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen dieses Bereiches (ausgenommen der direkte Anschluss für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 3/28), wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln. Der zusätzliche Anschluss des Flurstückes

3/28 an die betriebsfertigen Leitungen des Zweckverbandes ist durch den Bauherrn selbst zu regeln und mit dem Zweckverband abzustimmen.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen dieses Bereiches (ausgenommen der direkte Anschluss für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 3/28), wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln. Der zusätzliche Anschluss des Flurstückes 3/28 an die betriebsfertigen Leitungen des Zweckverbandes ist durch den Bauherrn selbst zu regeln und mit dem Zweckverband abzustimmen.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Gemeinde Hornstorf hat die Regenwasserableitung an den Zweckverband Wismar übertragen. Damit liegt die Niederschlagswasserableitung in der Verantwortung des Zweckverbandes Wismar. Im überplanten Bereich der Ortslage Hornstorf besteht kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Im Zuge der Erschließung des Bebauungsgebietes ist ein Niederschlagswassernetz bis zur Einleitstelle durch den Erschließer herzustellen und dann an den Zweckverband Wismar zu übergeben.

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

Für das erweiterte Baufeld im Bereich des Flurstückes 3/28 besteht für die Niederschlagswasserableitung ebenfalls keine Anschlussmöglichkeit an die zentrale Niederschlagswasserleitung. Daher ist eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorzusehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche bedarf einer Wasserrechtlichen Erlaubnis, die vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Die Fertigstellung der Entwässerungsanlage ist bei der Erlaubnisbehörde anzeigepflichtig

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

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

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

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

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

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

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

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist durch den Bauherrn erneut eine Leitungsauskunft einzuholen und eine Einweisung durch den Meisterbereich erforderlich.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

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

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

7.4 GASVERSORGUNG

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

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

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

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

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

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

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen.

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

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

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

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

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

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

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

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

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

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

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

9.1 BODENSCHUTZ

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten

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

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

9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

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

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

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

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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

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

schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

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

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

Qualifizierter Rückbau und problematische Abfälle

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

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

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

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

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

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

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

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

Belastungen von Bausubstanz werden nicht im Altlastenkataster geführt.

9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

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

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

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

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

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

10.2 BODENDENKMALE

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

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

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

11. GEWÄSSERSCHUTZ

11.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

11.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

12.1 GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)

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

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke
GET Projekt GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Hornstorf Flur 1	30/2; 31/21; 35; 36; 37; 39; 41
Windstrom Rohlstorf GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen	Hornstorf Flur 1	38
DIF Windpark Kalsow GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	118
GbR Dorit und Franz Russ	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	122, 124

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

2. Entwurf

27.03.2025

Dietmar Hocke	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	120
Gewi Windpark GmbH & Co.KG	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	1;121/119
Windstrom Kalsow GmbH & Co. KG	Windkraftanlagen	Kalsow Flur 1	2
Bioenergie Hornstorf GmbH	Biogasanlage (ACHTUNG Störfall)	Hornstorf Flur 4	18/15
Heechhofster GmbH & Co. KG	Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern/Güllelagerung	Hornstorf Flur4	18/16 18/4
Ferkelhof Rohlstorf KG	Schweinemast- und Zuchtanlage	Hornstorf Flur 1	8/1, 9/1, 88/4

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

12.2 LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ DURCH BAHNVERKEHR

Auf Grund der Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Gemeinde eine Untersuchung des Verkehrslärms insbesondere hinsichtlich des am Untersuchungsgebiet angrenzenden Schienenverkehrs beauftragt.

Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Schalluntersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes erstellt. Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit den jeweiligen lärmartspezifischen Beurteilungsvorschriften.

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Maßgebender Beurteilungszeitraum zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ist der Nachtzeitraum.
2. Maßgeblich immissionsbestimmend sind Schienenverkehrsgeräusche der südöstlich des Geltungsbereiches verlaufenden Bahntrasse Wismar-Rostock.
3. An der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird der Orientierungswert Nacht eines Allgemeinen Wohngebietes um bis zu 6 dB(A) überschritten.
4. Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Nach Prüfung der Möglichkeiten der Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass diese sich nicht effektiv umsetzen lassen und setzt daher die im Gutsachten vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plan fest.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

12.3 LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

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

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

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

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

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

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

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

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

14. UMWELTBELANGE

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

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

Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Natura 2000

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

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

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

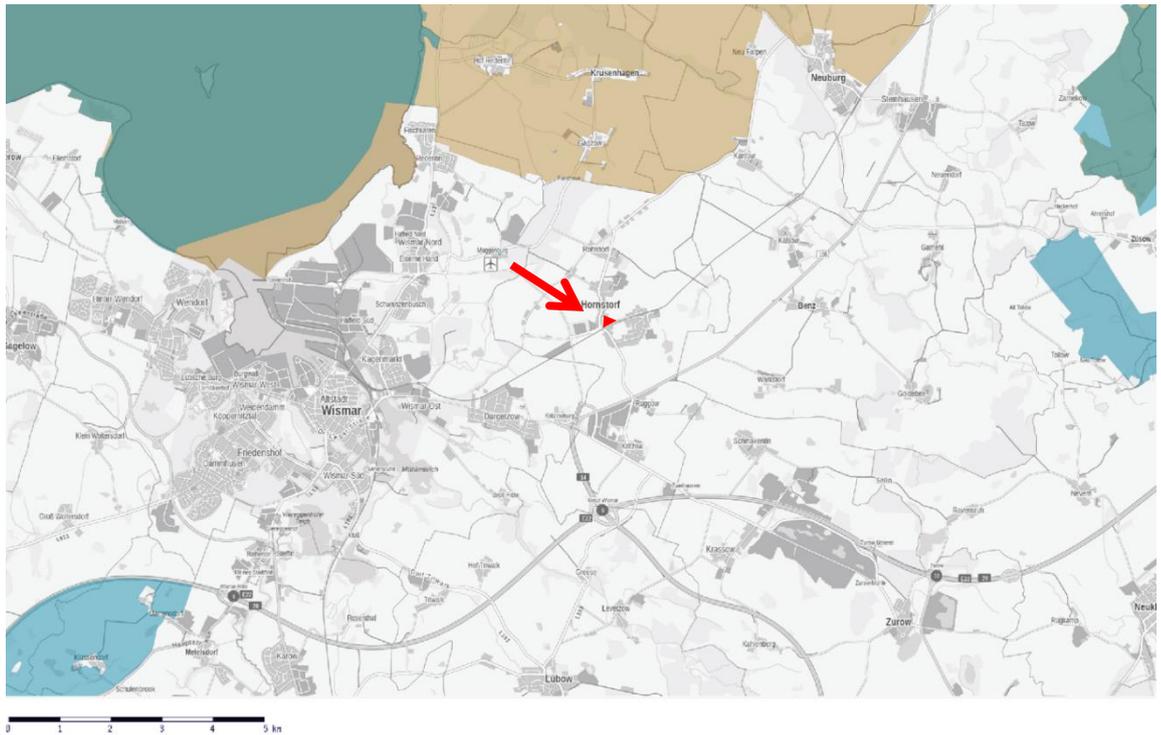


Abbildung: Natura2000 Gebietskulisse im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2021.

Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

§ 50 Satz 1 BImSchG lautet:

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

Die Planung generiert innerhalb eines ca. 1,8 ha großen Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Verkehrsflächen. Für die bestehende und neu hinzukommende Wohnbebauung beansprucht werden hiervon durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 6.053 m². Ein raumbedeutsames und nach BImSchG zu beurteilendes Projekt ist in diesem hinsichtlich Art und Maß eng begrenzten Rahmen nicht umsetzbar. Vielmehr wird das geplante Wohngebiet gem. § 50 Abs. 1 BImSchG im Falle der Umsetzung eines nach BImSchG zu beurteilenden Projektes im räumlichen Zusammenhang ein zu schützender Adressat sein.

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

Weitere Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 17 betrifft ortsnahe, siedlungstypische Flächen. Eine Beanspruchung von störungsarmen Freiräumen erfolgt insofern nicht, wie auch die Abfrage im Kartenportal Umwelt MV 2021 bestätigt. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass auch deren Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Die Ackerfläche ist gehölzfrei. Gehölzbeseitigungen erfolgen im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage, die dort vorhandenen Gehölze unterliegen jedoch gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 4 NatSchAG keinem Schutzstatus.

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

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

