



Gemeinde Hornstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf - West“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	5
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN.....	6
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM).....	6
4.1.2	LANDEPLANERISCHE STELLUNGNAHME	8
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE HORNSTORF	9
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	9
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	9
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	11
5.1.4	VERKEHRSFLÄCHEN – VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	11
5.1.5	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN	12
5.1.6	BAUMPFLANZUNGEN.....	12
5.1.7	ANLAGEN ZUR LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG	12
5.2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	12
5.2.2	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	12
5.2.1	FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN	12
5.3	PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE	12
5.3.1	BÄUME UND BAUMREIHEN ENTLANG DER KREISSTRASSE	12
6.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	12
7.	VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	13
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	13
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	13
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	14
7.4	GASVERSORGUNG	15
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN	15
7.6	ABFALLENTSORGUNG	16
8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	17
9.	BODENSCHUTZ	18
10.	ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDachtsFLÄCHEN	19

**Begründung zum B-Plan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf - West“
in Hornstorf**

2. ENTWURF

Stand 04.12.2025

10.	DENKMALSCHUTZ	19
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	20
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	20
12.1	GENEHMIGUNGSBEDÜRFIGE ANLAGEN NACH BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG)	20
12.2	IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM.....	21
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGWESEN	22
14.	BELANGE DES STRAßENVERKEHRS	22
15.	BAUMAßNAHMEN ENTLANG DER BAHN.....	22
15.1	ALLGEMEINE HINWEISE.....	23

Teil II

ANLAGE 1	Umweltbericht	26.11.2025
ANLAGE 2	Fachbeitrag Artenschutz	26.11.2025
ANLAGE 3	Schalltechnische Begutachtung	28.10.2025
ANLAGE 4.1	Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrubengutachten) – Bericht 1	08.10.2024
ANLAGE 4.2	Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrubengutachten) – Bericht 2	25.02.2025
ANLAGE 4.3	Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrubengutachten) – Bericht 3	03.12.2025
ANLAGE 5.1	E.DIS - Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen	
ANLAGE 5.2	E.DIS - Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV-Freileitungen	
ANLAGE 6	TELEKOM - Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer	

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst entsprechend den Anforderungen der Gesetzgeber und der Unfallversicherungsträger gewährleisten zu können, ist der Neubau einer modernen Feuerwache in der Gemeinde dringend erforderlich.

Für den erforderlichen Neubau eignet sich die kleine Fläche in Ortsrandlage zwischen der südlich gelegenen Bahnstrecke Wismar – Rostock und den nördlich bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen auf Grund ihrer Erschließung sehr gut (s. auch 4.1.2 landesplanerische Stellungnahme).

Aus diesen Gründen plant die Gemeinde Hornstorf die Fläche als kleines Gewerbegebiet zu entwickeln, um primär für gemeindliche Anlagen und **örtliche Gewerbebetriebe** entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten und Baurecht zu schaffen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen wird wie folgt begründet:

Zurzeit wird die rund 2,68 Hektar große Fläche landwirtschaftlich genutzt. Durch die unmittelbare Begrenzung der direkt anliegenden Verkehrsinfrastrukturen wird eine effektive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Auf Grund der Lage, der topographischen Begebenheit und dem damit verbundenen geringen Eingriff in Natur und Landschaft ist die Fläche für die Entwicklung eines kleinen Gewerbegebietes aus städtebaulicher Sicht sehr gut geeignet.

Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, wurden im besiedelten Bereich Hornstorf sowie im erweiterten Gemeindegebiet untersucht. Für beide Nutzungen können auf Grund des Flächenbedarfes und des Immissionsschutzes Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet ausgeschlossen werden.

Zudem befindet sich das Grundstück im Gemeindeeigentum und ist somit sofort verfügbar.

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung. Die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ermöglicht die Errichtung von baulichen Anlagen unterschiedlichster Arten und Nutzungen. So ist hier die Errichtung von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch von öffentlichen Einrichtungen wie Feuerwehrwachen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Mit der durch den Bebauungsplan ebenfalls geschaffenen Möglichkeit der Errichtung einer kommunalen Sporthalle können Vereinen und Verbänden moderne Räumlichkeiten zur Sport- und Mehrzwecknutzung bereitgestellt und die Sportstätteninfrastruktur in der Gemeinde deutlich verbessert werden.

Die nach den vorgesehenen gemeindlichen Nutzungen verbleibenden Flächen stehen für die Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben oder auch für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zur Verfügung.

Da erst nach konkreten Objektplanungen der erforderliche Flächenbedarf für die einzelnen Planvorhaben genau bestimmt werden kann, bietet die Festsetzung als Gewerbegebiet die größtmögliche Flexibilität.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf – West“ versteht sich zum einen als Ergänzung zu dem Gewerbegebiet Wismar-Hornstorf, der aufgrund der sehr guten, überörtlichen Verkehrsanbindung hauptsächlich für die Ansiedlung von überregionalen Groß- und Industriebetrieben konzipiert ist.

Zum anderen bzw. gleichzeitig erfolgt eine lagemäßige Konzentration der gewerblich nutzbaren Flächen. Die Gemeinde erreicht somit im Wesentlichen eine Abrundung seines westlichen Gemeindegebiets im Hinblick auf die Ansiedlung von Gewerbe zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet in Kritzow im Süden über das geplante Gewebe- und Industriegebiet gem. B-Plan Nr. 10 „Gewerbestandort Wismar-Hornstorf“, hin zum kleinen Gewerbegebiet nördlich der Hauptstraße (s. Abbildung 1).

**Begründung zum B-Plan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf - West“
in Hornstorf**

2. ENTWURF

Stand 04.12.2025

Die Abbildung 1 zeigt dabei im Groben die reale, für Gewerbe und Industrie nutzbaren Flächen (sog. „Netto-Nutzfläche“)



Abbildung 1: Kennzeichnung der bestehenden und geplanten Gewerbestandorte im Gemeindegebiet

Die Konzentration einer gewerblichen Entwicklung durch die Schaffung von entsprechendem Baurecht am westlichen Gemeindegebietsrand kann die gewerbliche Entwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet entgegenwirken. Die Ausweisung des Gewerbegebiets im B-Plan Nr. 18 ist daher eine aus städtebaulicher Sicht geordnete und zielgerichtete Entwicklung der Gemeinde für einen zukünftig durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereich.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) 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 örtlicher Aufnahme 12/2020 und 12/2021 sowie Teile von Bestandsplänen wie

- Bestandsplan Hauptstraße Hornstorf.dwg
- 213126001LHP1a.dwg
- Lageplan_v28-AP_Zufahrt-FFW.dwg vom 13.Jan.2025 (Ausführungsplanung Straßenbau)

Lagebezug: ETRS89 UTM / Zone 33
Höhenbezug: DHHN 92

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Hornstorf – OT Hornstorf
	Gemarkung	Hornstorf
	Flur	2

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 40/4 und 41/5.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 26.830,8 m² und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch die Kreisstraße NWM 34 – der Hauptstraße |
| im Osten: | durch die Kreisstraße NWM 35 - den Rüggower Weg, bzw.
dessen Zufahrt |
| im Süden: | durch die Bahnanlagen |
| im Westen: | durch die Osttangente |

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

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

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

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

Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevante Programmfpunkte formuliert:

3. Gesamträumliche Entwicklung
- 3.1 Differenzierung der räumlichen Entwicklung
- 3.1.2 Stadt-Umland-Räume

Die Gemeinde Hornstorf ist dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugeordnet.

- (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.*

Die Planung der Gemeinde zur Entwicklung des kleinen Gewerbegebietes mit einer Fläche von ca. 2,7 ha für den Eigenbedarf örtlicher Gewerbebetriebe und kommunaler Einrichtungen hat keine überörtlichen Auswirkungen auf die gesamträumliche Entwicklung der Stadt Wismar.

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

- (4) *Die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Gemeinden ohne Zentralortfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen bei bedeutsamen Ansiedlungsvorhaben möglich.*

Die Gemeinde Hornstorf ist entsprechend dem RREP WM eine Gemeinde ohne Zentralortstatus. Die gewerbliche Bauflächenentwicklung ist daher auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen auszurichten. Mit dem Bebauungsplan plant die Gemeinde die Schaffung von Baurecht für örtliche und kommunale Betriebe und Einrichtungen. Die Entwicklung der kleinen gewerblichen Baufläche für den Eigenbedarf entspricht somit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

Der Bereich des Plangebietes ist im RREP WM als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen.

- (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.*

Das LEP M-V enthält bezüglich landwirtschaftlich genutzter Flächen folgende Aussagen:

4.5 Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei

- (2) *Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.*

UMWANDLUNG VON LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN BÖDEN IM HINBLICK AUF DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG



Abbildung 2: Plangebiet auf Karte mit gekennzeichneten Bodenwertzahlen

Die von der Planung umfassten Flächen weisen Werte zum Teil von mehr als 50 Bodenpunkten auf.

Gemäß behördlicher Abstimmung zum LEP M-V kann folgende Verfahrensweise zur Anwendung kommen.

Gemäß Schreiben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V vom 17.08.2017 an die Ämter für Raumordnung und Landesplanung M-V „Sollen mit Planungen/Maßnahmen/Vorhaben landwirtschaftlich genutzte Flächen in eine andere Nutzung umgewandelt werden, so ist bis zu einer Flächengröße von 5 ha die Umwandlung der Böden mit einer Wertzahl ab 50 nicht raumbedeutsam. In diesem Fall stehen Ziele der Raumordnung der Planung/Maßnahme/Vorhaben nicht entgegen, denn nur raumbedeutsame Planungen/Maßnahmen/Vorhaben sind von den Zielen der Raumordnung erfasst.“

FAZIT

Durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf-West“ wird lediglich eine im Randbereich der Gemeinde gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Da es sich um eine kleinräumige Fläche handelt (ca. 2,7 ha), die dreiseitig durch überregionale Verkehrsanlagen und im nördlichen Bereich durch ein kleines Gewerbegebiet begrenzt wird, ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben. Davon werden 1,4 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Wertzahl ab 50 in eine gewerblich genutzte Fläche umgewandelt. Damit ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

6. Infrastrukturentwicklung

6.1 Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge

- (1) *In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastruktur bedarfsoorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden. Dabei soll eine Grundversorgung mindestens in den Zentralen Orten gewährleistet werden.*

Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, mit der die Gemeinde bedarfsoorientiert Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen (u.a. Energieversorgung) und sozialen Infrastruktur (u.a. Anlagen für die öffentliche Sicherheit, Sport und Freizeit) aufbauen kann. Zu diesen Einrichtungen zählen u.a. ein den heutigen personellen und feuerwehrtechnischen Anforderungen angepasstes Feuerwehrgebäude und Sportanlagen.

Durch die Möglichkeit Freiflächen-Photovoltaikanlagen als gewerbliche Einrichtungen im Gewerbegebiet zu errichten, unterstützt die Gemeinde mit ihrer Planung den Ausbau erneuerbarer Energien zur Sicherung der Energieversorgung.

6.2 Bildung, Kultur und Sport

6.2.3 Sportanlagen

- (1) *Das Netz der Sportanlagen soll erhalten, qualitativ verbessert und vor allem in unversorgten Teilläufen unter Einbeziehung von Initiativen privater Träger weiter ausgebaut werden.*
- (2) *Neue Anlagen mit überörtlicher Bedeutung sollen vorzugsweise in zentralen Orten geschaffen werden. Für neue Sportanlagen soll grundsätzlich eine Mehrfachnutzung gesichert werden. Deshalb soll die räumliche Nähe zu Schulen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Einrichtungen der Jugendarbeit angestrebt werden.*

Die Planung ermöglicht die Errichtung von Sportanlagen. Dadurch kann die Gemeinde den Wohn- und Freizeitwert und damit die Attraktivität der Gemeinde erheblich steigern und so der Gefahr der Abwanderung vor allem jüngerer Bevölkerungsgruppen entgegenwirken.

4.1.2 LANDEPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Datum vom 11.04.2024 und 11.06.2025 Landesplanerische Stellungnahmen zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf West“ sowie zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf abgegeben.

Der Stellungnahme vom 11.04.2024 und 11.06.2025 ist im Wesentlichen folgendes zu entnehmen:

„Die Entwicklung und Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion laut Programmsatz 4.1 (4) RREP WM auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden. Die vorliegende Planung sieht eine bedarfsgerechte und der örtlichen Nachfrage entsprechende Entwicklung nach gewerblichen Bauflächen sowie nach kommunal nutzbaren Flächen vor, so dass eine Vereinbarkeit mit dem Programmsatz hergestellt werden kann.“

Ferner handelt es sich bei dem Vorhabengebiet um eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage von Hornstorf. Durch die unmittelbare Begrenzung der direkt anliegenden Verkehrsinfrastrukturen wird eine effektive landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt, so dass die Planung mit den Programmsätzen 4.1 (2) und 5.4.1 (3) RREP WM vereinbar ist.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

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. 18 als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Um die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung zu bringen, wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (9. Änderung) geändert.

Im Flächennutzungsplan sind gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Kritzow, zwischen der Osttangente und der Landesstraße 35 sowie nördlich der Hauptstraße (K 34) dargestellt. Die Flächen im OT Kritzow wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 4 verbindlich bauordnungsrechtlich entwickelt. Der rechtskräftige B-Plan Nr. 10 „Großgewerbe- und Industriegebiet Wismar – Hornstorf“ beabsichtigt die Beherbergung von großen überörtlich agierenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Im Rahmen der 1. Änderung des FNP wurden weitere gewerbliche Bauflächen östlich der A 14 ausgewiesen, die ebenfalls für die Ansiedlung von Großgewerbe- und Industriebetrieben vorgesehen sind. Hierfür bedarf es noch der Durchführung eines entsprechenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens, wofür es noch keinen zeitlichen Planungshorizont gibt.

Weitere anderweitige gewerbliche Flächen, welche die beabsichtigte Planung der Gemeinde beherbergen könnten, sind im Flächennutzungsplan und deren Änderungen nicht dargestellt bzw. wurden bereits der gewerblichen Nutzung zugeführt.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der umliegenden vorhandenen Bebauung und mit dem Ziel, auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und gemäß § 1(3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Baugebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

Die in der Baunutzungsverordnung zugelassenen Nutzungen ermöglichen der Gemeinde den Neubau der dringend benötigten Feuerwache und auch einer Sporthalle, um den Wohn- und Freizeitwert und damit die Attraktivität der Gemeinde zu steigern.

Ausschluss/Zulassung von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

Auf Grund der Nähe zur bewohnten Ortslage Hornstorf wird die Errichtung und Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie nicht zugelassen.

Ausschluss/Zulassung von ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten als eigenständige Einrichtungen. Der Ausschluss begründet sich in dem Planungsziel der Gemeinde, hier örtliches Gewerbe anzusiedeln und gemeindliche Einrichtungen zu schaffen.

Dagegen sind die Errichtung und Nutzung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke **ausnahmsweise** zulässig. Die Zulässigkeit begründet sich in dem Planungsziel der Gemeinde, nicht nur örtliches Gewerbe anzusiedeln, sondern auch

Einrichtungen im Sinne des Gemeinbedarfs eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten; im Wesentlichen für die beabsichtigte Sporthalle.

Außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit begründet sich in dem Planungsziel der Gemeinde eine Feuerwehrwache im Gewerbegebiet zu errichten. Diese Nutzung setzt voraus, dass solche Wohnungen, auch in Bereichen zulässig sind, die von umliegenden Immisionsorten (wie Straßen, Bahnwege, weitere Gewerbegebiete) bereits beeinflusst werden. Gleichermaßen kann für die Zulässigkeit der Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen oder Gewerbe mit Bereitschaftsdiensten begründet werden. Es besteht daher ein begründeter Ausnahmesachverhalt. Ein möglicher ständiger Aufenthalt von objektgebundenem Personal vor Ort erhöht die Sicherheit im Gewerbegebiet. Zudem ist die Bereitstellung von Wohnraum oft eine Voraussetzung, mit entsprechend qualifiziertem Fachpersonal dem Fachkräftemangel hier entgegenzuwirken.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der östliche Bereich des Plangebietes ist für gemeindeeigenen Bauvorhaben (Feuerwehrwache, Sporthalle) vorgesehen, für die auf Grund ihrer baulichen Anforderungen die Gebäudehöhe, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die GRZ festgesetzt wurde.

Die verbleibenden Flächen stehen für die Ansiedlung von örtlichen Gewerbebetrieben oder auch für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zur Verfügung. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Flächen kleineren Gewerbe-/Handwerksbetrieben anzubieten, da sie erfahrungsgemäß hauptsächlich Lager- und Werkstatthallen benötigen, die in der Regel nutzungsbedingt hallenartig und eingeschossig errichtet werden. Eine Festsetzung zu Mindesthöhen und von mehr als 2 Vollgeschossen ist für den ländlich geprägten Raum städtebaulich auch nicht vertretbar. Die baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls hallenartige eingeschossige Gebäude. Mit den Festsetzungen zu max. Gebäudehöhen und max. Anzahl der Vollgeschosse wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung harmonisch einfügt.

Grundflächenzahl - § 16 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ I) für den Bereich 1 und 2 entsprechend dem nutzungsbedingten minimalen Erfordernis mit 0,7 festgesetzt. Damit dürfen maximal 70 % der anrechenbaren Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Für die Bereiche 3-5 wird die zulässige GRZ auf Grund einer angepassten Minimierung der Bodenversiegelung zum Bodenschutz und damit verbundenen Verringerung der anfallenden zu entsorgenden Regenwassermenge auf 0,6 beschränkt.

Die in den Bereichen festgesetzte zulässige Grundfläche darf **nur** durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

Baumaßnahmen und Flächenbefestigungen, die mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind, sowie eine wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen, Stellplätzen usw. stellen eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft dar und wird den Bauherren empfohlen. Bauplanungsrechtlich können diesbezügliche Minderungsfaktoren beim Nachweis der GRZ nicht in Ansatz gebracht werden.

Anzahl der Vollgeschosse - § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plan festgesetzt. Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse berücksichtigt die geplanten Nutzungen und orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Für die geplanten gemeindlichen Nutzungen im Gewerbegebiet mit hallenartigen Raumhöhen wird ein Vollgeschoss, mit der Einschränkung, dass für 1 % der Fläche auch zwei Vollgeschosse zulässig sind, festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil für die neue Feuerwehrwache ein Übungsturm mit zwei Geschossen erforderlich ist. Da die Grundfläche des Übungsturmes im Verhältnis zur Grundstücksfläche verschwindend gering ist (ca. 1 % der Fläche) kann die

Gemeinde mit dieser Festsetzung an ihren städtebaulichen Entwicklungszielen prinzipiell festhalten.

Im Bereich 2 werden dagegen zwei Vollgeschosse zugelassen, um hier für die örtlichen Gewerbebetriebe vielfältigere Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten zu können.

Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung (Bereich 4) ist aus Sicherheitsgründen nur eine Gebäudehöhe von 5,00 m zulässig. Daher können hier nur Gebäude mit einem Vollgeschoss errichtet werden.

Für die beiden sich anschließenden Bereiche (also für die Bereiche 3 und 5) werden ebenfalls nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zugelassen, um diesen östlichen Bereich des Plangebietes städtebaulich zu vereinheitlichen.

Höhenfestsetzung - § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Plan festgesetzten unteren drei Bezugsebenen. Diese werden bereichsweise entsprechend dem vorhandenen Geländeverlauf festgesetzt.

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe berücksichtigt die erforderlichen Raumhöhen u.a. für Sporthallen und orientiert sich dabei auch an den Höhenfestsetzungen des angrenzenden Großgewerbe- und Industriegebietes. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist eine differenzierte Festsetzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe nicht notwendig.

Die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
 - bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
 - bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante
 - bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung,
- gemessen vom unteren Bezugspunkt, definiert.

Die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 1,50 m berücksichtigt, dass technische Anlagen wie z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. nutzungsbedingt erforderlich sind. Aus Sicherheitsgründen ist dies im Bereich 4 (unter der 110-kV-Freileitung) nicht möglich. Daher wird diese Überschreitung nur für die Bereiche 1-3 und 5 zugelassen.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Auf Grund der geplanten Nutzungen und deren baulichen Erfordernissen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Daher ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50,0 m Länge unter Einhaltung der seitlicher Grenzabstände gemäß § 6 LBauO M-V zulässig.

5.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN – VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße NWM 34. Von dieser Straße kann das Plangebiet erschlossen werden. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsanlagen, sind nicht geplant.

Mit den geplanten Baumaßnahmen zur Erneuerung der Kreisstraße wurde im Jahr 2025 begonnen. Die Baumaßnahme einschließlich der Zufahrten zum geplanten Gewerbegebiet wurden bereits weitestgehend fertig gestellt.

Für die Ausbildung von Verkehrsflächen auf den Grundstücken wird empfohlen, die allgemein anerkannten Regeln für Verkehrsanlagen entsprechend der Nutzung der Grundstücke zu beachten. Dies betrifft insbesondere das Befahren durch Fahrzeuge der Feuerwehr sowie durch den eventuell erforderlichen Abfallsorgungsbetrieb.

5.1.5 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

Das Konzept der Regenwasserableitung sieht vor, das auf den bebauten oder künstlich befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu erfassen und über angelegte Mulden einem Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen und vor Ort zu versickern. Im Bereich 2 und 3 wird dazu eine unterirdische Regenwasserleitung von dem gemeindeeigenen Grundstück in die anzulegenden Mulden verlegt. Zur Sicherung dieser Leitung wird eine 3,00 m breite Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt.

5.1.6 BAUMPFLANZUNGEN

Im Rahmen der bereits erfolgten Baumaßnahmen zur Erneuerung der Kreisstraße wurden die Zufahrten zum geplanten Gewerbegebiet bereits hergestellt. Für die Ausbildung der Feuerwehrzufahrt muss ein Baum an der Hauptstraße entfernt werden. Als Ersatz sind drei neue Bäume zu pflanzen.

5.1.7 ANLAGEN ZUR LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Bereich des B-Planes auf dem gemeindeeigenen Grundstück ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ festgesetzt.

5.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.2.2 HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet und deren Umgebung befinden sich folgende Hauptversorgungsanlagen

- Gashochdruckleitung (VGH300St PN25) einschließlich Steuer- und LWL-Kabel der Stadtwerke Wismar und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH
- 110 kV Freileitung der E.DIS Netz GmbH
- Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH

Die ungefähre Lage der Anlagen einschließlich der Schutzbereiche wird in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme übernommen.

5.2.1 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

Im nördlichen Planbereich verläuft entlang der Kreisstraße eine Gashochdruckleitung der Stadtwerke Wismar und teilweise eine Mittelspannungsleitung der E.DIS. Zur Sicherung und Wartung der Bestandsleitungen sind für die entsprechenden Flächen Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen grundbuchlich gesichert. Daher wird dieses Recht zusammen mit den Hauptversorgungsleitungen als nachrichtliche Übernahme in die Planung aufgenommen.

5.3 PLANUNGSRECHTLICHE HINWEISE

5.3.1 BÄUME UND BAUMREIHEN ENTLANG DER KREISSTRASSE

Entlang der Kreisstraße befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe. Diese nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Gehölze werden informativ in die Planzeichnung übernommen. Die Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m, gemessen ab Baumkrone, wird dem Schutzstatus gerecht.

Bei allen Baumaßnahmen ist auf die Gehölze besondere Rücksicht zu nehmen. Es sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, verboten. Der Schutzbereich der Bäume bezieht den Wurzelbereich mit ein. Dieser bemisst sich aus dem Durchmesser der Kronentraufe zuzüglich von 1,50 m.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden direkt über die Kreisstraße NWM 34 „Hauptstraße“.

7. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Allgemeiner Hinweis:

Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - 111 ZR 17/22), wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind. Schachtscheine sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Für das Bebauungsgebiet bestehen, in Abhängigkeit vom Wasserbedarf, direkte Anschlussmöglichkeiten an die betriebsfertige Leitung Trinkwasser (d 90 PE-SLM) in der nördlichen Hauptstraße (K34).

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

SCHMUTZWASSERABLEITUNG

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 Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Für das Bebauungsgebiet bestehen, in Abhängigkeit vom Schmutzwasseranfall, direkte Anschlussmöglichkeiten an die betriebsfertige Leitung Schmutzwasser (Abwasserdruckleitung d 63x 5,8 PE-SLM) in der nördlichen Hauptstraße (K34).

Für eine gewerbliche Nutzung sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

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 betreibt der Zweckverband Wismar kein öffentliches Niederschlagwassersystem, so dass derzeit keine Anschlussmöglichkeit für das Bebauungsgebiet besteht.

Die Gemeinde plant daher, das auf den bebauten oder künstlich befestigten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu erfassen und über angelegte Mulden einem Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen und vor Ort zu versickern.

Basierend auf den Aussagen des Geotechnischen Untersuchungsberichtes (Baugrundgutachten) werden die erforderlichen Flächen für die Regenwasserableitung / Versickerung in der Planzeichnung als solche festgesetzt.

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

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

Wasserhaushaltsbilanzierung

Die Untere Wasserbehörde teilte mit Stellungnahme vom 20.06.2025 mit, dass die erforderliche Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) nicht vorliegt.

Die Gemeinde hat ein Baugrundgutachten inkl. hydrologischen Untersuchungen erstellen lassen. Das Gutachten wird hinsichtlich der Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts nach der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100 angepasst und dieser Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Starkregenereignisse

Auf Grund des Klimawandels ist vermehrt mit Starkregenereignissen und damit verbundenen beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen zu rechnen. Auf den Baugrundstücken sollten daher Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden.

„Jahreszeitlich und witterungsbedingt können Grundwasserstände erheblich schwanken, wobei höchste Wasserstände erfahrungsgemäß in den Winter- und Frühjahrsmonaten sowie bei Starkregenereignissen zu erwarten sind. Für die weitere Planung sind daher nicht die gemessenen Grundwasserstände, sondern folgende Bemessungswasserstände (BGW) anzusetzen.“ (Auszug aus Baugrundgutachten Bericht 1, Seite 9)

Entsprechend der genannten Bemessungsgrundlage wurden im Baugrundgutachten, Bericht 2, die erforderlichen Versickerungsanlagen dimensioniert.

Die Flächen für die Versickerung bzw. mit dem Umgang des unbelasteten anfallenden Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan festgesetzt und somit vorgehalten. Sie sind daher bei der Umsetzung der Baumaßnahme herzustellen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Der westliche Plangebietsbereich wird durch eine 110-kV-Freileitung überquert, die von der E.DIS AG betrieben wird. Die Freileitung und der erforderliche Schutzbereich von 46 m (beidseits der Trassenachse 23 m) sind im Plan gekennzeichnet. Eine Umverlegung der Leitung ist nicht beabsichtigt.

Der in der DIN VDE geforderte Mindestabstand für Laien von 3,0 m zu den 110-kV-Freileitungen bedeutet, dass der Nutzer (Eigentümer Pächter, Bewirtschafter) z. B. das Dach ohne Schutzschaltung nicht betreten darf. Deswegen fordert die E.DIS bei einem Neubau einen allseitigen präventiven Abstand von mindestens 5,0 m, so dass dann eine Schutzschaltung nicht notwendig ist. Im Mastfeld des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der aktuellen Geländeoberkante eine max. Bauhöhe von 5 m realistisch, wobei Dachanlagen (z. B. Antennen, Be- und Entlüftung) als höchster Gebäudepunkt zu berücksichtigen sind. Daher wird im Plan die maximale Höhe baulicher Anlagen im Schutzbereich auf 5,00 m begrenzt und eine Überschreitung durch technische Anlagen ausgeschlossen.

Die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen und Betriebe im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind daher rechtzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind bei allen Baumaßnahmen die Sicherheitsabstände entsprechend der „Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Kabelanlagen und 110-kV-Freileitungen der E.DIS Netz GmbH“ einzuhalten. Diese Hinweise sind als Anlage 5.2 der Begründung beigefügt.

Die Zugänglichkeit des Maststandortes H8 und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Zudem verläuft im nördlichen Plangebiet eine unterirdische Mittelspannungsleitung der E.DIS AG. Etwa mittig des Plangebiets quert eine stillgelegte Mittelspannungsleitung das Plangebiet. Diese Bestandsleitung verläuft teilweise unter- und oberirdisch. Die ungefähre Lage der Anlagen ist im Plan gekennzeichnet. Die stillgelegten Anlagen sind im Zuge der Baumaßnahmen zurückzubauen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher 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.

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 Einschätzung 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.

7.4 GASVERSORGUNG

Nach den gültigen DVGW-Regelwerken G466-1 Stand 12.2021 und G463 Stand 10.2021 sind bezugnehmend auf die Hochdruckleitung Gas (VGH300St PN25) folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Schutzstreifen, der grundbuchlich gesicherten Gasleitung einschließlich Steuerkabel und LWL-Kabel, beträgt 3 m zu jeder Seite der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen ist von Überbauung und Überpflanzung freizuhalten. Ferner dürfen Einwirkungen durch beispielsweise Dauerstellplätze oder Lager für schwer zu transportierende Materialien nicht im Schutzstreifen liegen. Ebenfalls ist der Schutzstreifen nicht im Rahmen von Baumaßnahmen zu nutzen.
- Die Errichtungen von Parkplätzen im Bereich des Schutzstreifens ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar zulässig.
- Weiterhin darf die VGH nicht im Straßenaufbau befindlich sein.
- 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.
- Die Abstände der geplanten Leitungen zu den vorhandenen Leitungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.
- Vor dem Beginn von Schachtarbeiten ist von der bauausführenden Firma ein separater Schachtschein bei den Stadtwerken Wismar zu beantragen.

Die Hochdruckleitung Gas ist während der Baumaßnahme gut ersichtlich zu markieren. Weiterhin sind nach DVGW-Regelwerk G466-1 jährliche Begehungen der Leitung während und nach der Baumaßnahme in einer erhöhten Frequenz vorzunehmen. Aus diesem Grund ist eine rechtzeitige Bekanntmachung des Beginns der Baumaßnahme sowie ein uneingeschränkter Zugang zur Hochdruckleitung erforderlich.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

Telekommunikationslinien der Telekom und der Netzanlagen der WEMACOM befinden sich im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze und zum Teil im öffentlichen Verkehrsraum. Die **ungefähre** Lage ist im Plan gekennzeichnet.

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

TELEKOM

Im Plan ist die ungefähre Lage der Telekommunikationslinie der Deutsche Telekom Technik GmbH dargestellt. Auf Grund der Ungenauigkeit der Darstellung ist die genaue Lage der Leitung

durch Handschachtung festzustellen. Eine örtliche Einweisung ist erforderlich. Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Für Baumaßnahmen im Bereich der Telekommunikationslinien ist die Kabelschutzanleitung „Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer“ zu beachten. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind folgende Hinweise zu beachten:

- In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen 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).
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.
Dazu sollte sichergestellt werden, dass
 - a. für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - b. der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
 - c. 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 Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur 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 mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

WEMACOM

Im Plan ist die ungefähre Lage der Netzanlagen der WEMACOM dargestellt. Auf Grund der Ungenauigkeit der Darstellung ist die genaue Lage des Netzes durch Handschachtung festzustellen. Eine örtliche Einweisung ist erforderlich. Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Die dem Plan zu Grunde liegende Leitungsauskunft gilt nur 3 Monate. Vor Beginn der Objektplanung und Bauausführung ist daher erneut eine Leitungsauskunft einzuholen.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die "Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen" zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich.

Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen ist sofort und unverzüglich die WEMACOM unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren.

7.6 ABFALLENTSORGUNG

Über das vorhandene Straßennetz kann die Abfallentsorgung für das Plangebiet grundsätzlich gewährleistet werden. Hierzu sind die Abfallbehälter an der NWM K34 am jeweiligen Abfuhrtag bereitzustellen.

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.

ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus gewerblichen Betrieben und Einrichtungen

Von der Entsorgung durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossene gewerbliche Abfälle sind einem zugelassenen Entsorgungsfachbetrieb zu überlassen.

Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie darauf aufbauender Gesetze und Verordnungen. Auf die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 15.7.2017 wird besonders hingewiesen. Zur Vorbereitung von hochwertiger Abfallverwertung sollen, soweit entsprechende Mengen anfallen, separat gesammelt werden: Pappe/Papier/Karton, Glas, Kunststoffe (ggf. unterteilt in Folien, Hartplastik, PET, PVC, Styropor, ...), Metalle (ggf. unterteilt in z.B. Aluminium, Eisen, Nichteisenmetalle, ...), Holz (ggf. unterteilt in A1, A2, A3 nach AltholzV), Textilien, Bioabfälle (ggf. unterteilt in Garten- und Speiseabfälle) sowie weitere Abfälle nach spezifischen Belangen des Betriebes. Z.B. können sich auch 'rote Tonnen' für EDV-Abfälle bewähren. Nicht sortierfähiger dem ÖRE anzudienender Restmüll fällt regelmäßig an. Das Vermischungsverbot für gefährliche Abfälle bleibt unberührt. Die Darlegung des Entsorgungskonzeptes mit dem Bauantrag und Berücksichtigung erforderlicher Sammelflächen / Behälterstellplätze in Bauplänen dient auch der Vorbereitung von Dokumentationen, die nach § 3 (3) GewAbfV erforderlich werden. Technische Unmöglichkeit einer Getrenntsammlung aufgrund beengter Verhältnisse / Platzmangel kommt selten in Betracht und ist bei neu errichteten Gewebebauten i.d.R. auszuschließen.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Gemäß § 14 der LBauO M-V – Brandschutz – sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand 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.

ZUGÄNGE UND ZUFAHRDEN FÜR DIE FEUERWEHR

Gemäß LBauO M-V sind Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken für die Feuerwehr zu gewährleisten. Bei Einzäunung der Anlage mit einer Toranlage ist die Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr über eine Feuerwehrschließung sicherzustellen.

Insofern Teile geplanter Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von

Feuerwehrzufahrten 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.

Diese Vorgaben sind bei der konkreten, objektbezogenen Erschließungsplanung zu beachten und umzusetzen.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Gemeinde hat gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden = 96 m³ vorzuhalten.

Der Zweckverband Wismar stellt lediglich Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Hornstorf abgeschlossenen Vereinbarung vom 30.08.2017/11.09.2018 zur Verfügung. Eine Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus einem im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Vertragshydranten (V3 – 24 m³/h) möglich. Zur Sicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung wird im Bereich des B-Planes auf dem gemeindeeigenen Grundstück ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ vorgesehen. Zusammen mit dem Vertragshydranten V3 kann dann die geforderte Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

Die ungefähre Lage des Löschwasserbehälters ist im Plan gekennzeichnet. Alle Bereiche des Gewerbegebietes befinden sich im 300 m Umkreis zur Löschwasserentnahmestelle.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Zur schnelleren Auffindung der Löschwasserentnahmestellen ist deren Lage durch entsprechende, gut sichtbare Hinweisschilder unmissverständlich zu kennzeichnen.

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

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

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.

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. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

10. ALTLASTEN UND ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird aber keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

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 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige 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.

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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

10. DENKMALSCHUTZ

BAUDENKMÄLE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

BODENDENKMÄLE

Der Gemeinde sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen allerdings nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Fund) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

11. GEWÄSSERSCHUTZ

TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

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.

Anzeigepflichtig sind auch Maßnahmen zur Legung von Fundamenten der baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper wie z.B. Pfahlgründungen. Diese sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen.

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
Bioenergie Hornstorf	Biogasanlage	Hornstorf Flur 4	18/15
Terpstra Milch GmbH	Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern und Güllelagerung	Hornstorf Flur 4	18/16

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

12.2 IMMISSIONSSCHUTZ – LÄRM

Das Plangebiet befindet sich östlich der Osttangente, zwischen der Bahnstrecke und der Kreisstraße NWM 34. In nördlicher und nordöstlicher Richtung sind einige Gewerbebetriebe vorhanden. Unter anderem ist derzeit eine Selbstbedienungs-Tankstelle, Werkstätten für Kfz und Landmaschinen, Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte und ein Depot eines Logistikunternehmens angesiedelt. Südlich der Fläche des B-Plans Nr. 18 grenzt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf an, der Teil des Industrie- und Gewerbegebiets Wismar-Hornstorf ist.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich zur östlichen Grenze des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung an der Hauptstraße bzw. in ca. 200 m Entfernung am Rüggower Weg.

Auf Grund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der Fremdgeräusche aus dem Straßen- und Schienenverkehr besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits eine Vorbelastung.

Auf Grund der Hinweise und Anregungen aus der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde gegenüber der bereits erstellten Schalltechnischen Begutachtung vom 23.08.2024, wurde der rechnerische Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes erneut geführt. Die Begutachtung wird zudem um den rechnerischen Schallschutznachweis des Schutzes vor Außenlärm gemäß der DIN 4109:2018 ergänzt und die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Büros und des Schulungsraum der Feuerwehr festgelegt.

NACHWEIS DES GERÄUSCHIMMISSIONSSCHUTZES

Im Rahmen des rechnerischen Nachweises des Geräuschimmissionsschutzes wurde geprüft, ob sich die nächstgelegenen zu schützenden Immissionsorte an der Wohnbebauung in ca. 150 m bis 200 m Entfernung noch im Einwirkungsbereich der geplanten Sporthalle und Feuerwehr befinden.

Damit die Geräuschquellen dieser beiden Bauvorhaben keinen Beitrag zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte leisten, sollte die Zusatzbelastung durch diese Geräuschquellen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete/ Mischgebiete um 10 dB(A) unterschreiten.

Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, dass die berechneten Beurteilungspegel an den Immissionsorten die um 10 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte im Wesentlichen unterschreiten und somit die Anforderung gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Lediglich der berechnete Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete am Tag wird rechnerisch um 1 dB(A) - an ca. 2 Tagen im Monat überschritten. Da diese Überschreitung vom Fabrikat und von der tatsächlichen Betriebszeit der motorisierten Kettensäge abhängig ist, kann durch entsprechende Regelungen des Übungsbetriebes die Anforderung der TA Lärm eingehalten werden.

Die gleiche Vorgehensweise zum rechnerischen Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes ist für die anzusiedelnden gewerblichen Anlagen mit maßgeblichen Geräuschquellen auf der restlichen Fläche des Bebauungsplans anzuwenden.

Die überarbeitete schalltechnische Untersuchung (vom 28.10.2025) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

SCHUTZ VOR AUßenLÄRM – PASSIVE LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Gewerbegebiet mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Im Rahmen des jeweiligen Bauanzeigeverfahrens ist durch den Bauherren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen. Dabei sind die bereits im Gebiet vorhandenen immissionsrechtlichen Vorbelastungen sowie die Belastungen aus den geplanten Nutzungen zu berücksichtigen.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGWESEN

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Die ungefähre Lage des Aufnahme- und Sicherungspunktes im Bereich des Plangebietes wird im Plan gekennzeichnet. 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 ebenfalls durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Auf den Erhalt vorhandener nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBI. M-V S. 713) gesetzlich geschützter Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist generell zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

14. BELANGE DES STRAßENVERKEHRS

Der Ausbau der Kreisstraße K 34 im betreffenden Bereich ist einschließlich der Absenkungen zur Anbindung an die Kreisstraße fast fertiggestellt. Durch die neu errichtete Straße und deren Nebenanlagen ist ein bauliches Eingreifen in den neu errichteten Straßenkörper unzulässig.

Für jede Anbindung an die Kreisstraße ist eine Genehmigung erforderlich. Diese ist beim Straßenbaulastträger des LK NWM zu beantragen. Neuerrichtungen von Anlagen der Ver- und Entsorgung mit Nutzung des Straßenkörpers der Kreisstraßen muss durch einen Straßenbenutzungsvertrag der jeweiligen Träger ebenfalls mit dem Straßenbaulastträger für Kreisstraßen des LK NWM beantragt und vereinbart werden.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

15. BAUMAßNAHMEN ENTLANG DER BAHN

Bahneigene Grundstücke werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnstrecke Nr. 6921 (Wismar – Rostock). Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben könnten, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten. Die Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind ebenfalls einzuhalten.

15.1 Allgemeine Hinweise

Die Sicherheit beim Betrieb der Bahn darf durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Daher ist durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen,

- dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen keine Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen verursachen bzw. dass durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung zu keinen Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen kommen kann oder deren Wirkung beeinträchtigt wird. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.
- dass die Planungen, das Errichten und das Betreiben der geplanten Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen hat. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- dass ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen ist. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- dass es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen (§ 64 EBO).
- dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von der geplanten Bebauung nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahnground geleitet und zum Versickern gebracht werden.
- dass künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren sind.
- Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Wind-wurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.

**Begründung zum B-Plan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf - West“
in Hornstorf**

2. ENTWURF

Stand 04.12.2025

Im südlichen Grenzbereich des Plangebietes, nördlich der Bahnanlagen befinden sich bahneigene Kabel und Leitungen. Diese sind bei den weiteren Planungen bzw. der späteren Bauausführung zu beachten.

Generell ist bei Planungen und Bauvorhaben im Einflussbereich von Bahnanlagen frühzeitig eine Kabel- und Leitungsermittlung durch den Planer bzw. Vorhabensträger durchzuführen.

Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Werden, bedingt durch die Planungen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Leitungen erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am: **...04.12.2025...**

Ausgefertigt am:
.....
Der Bürgermeister