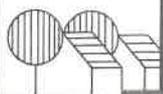
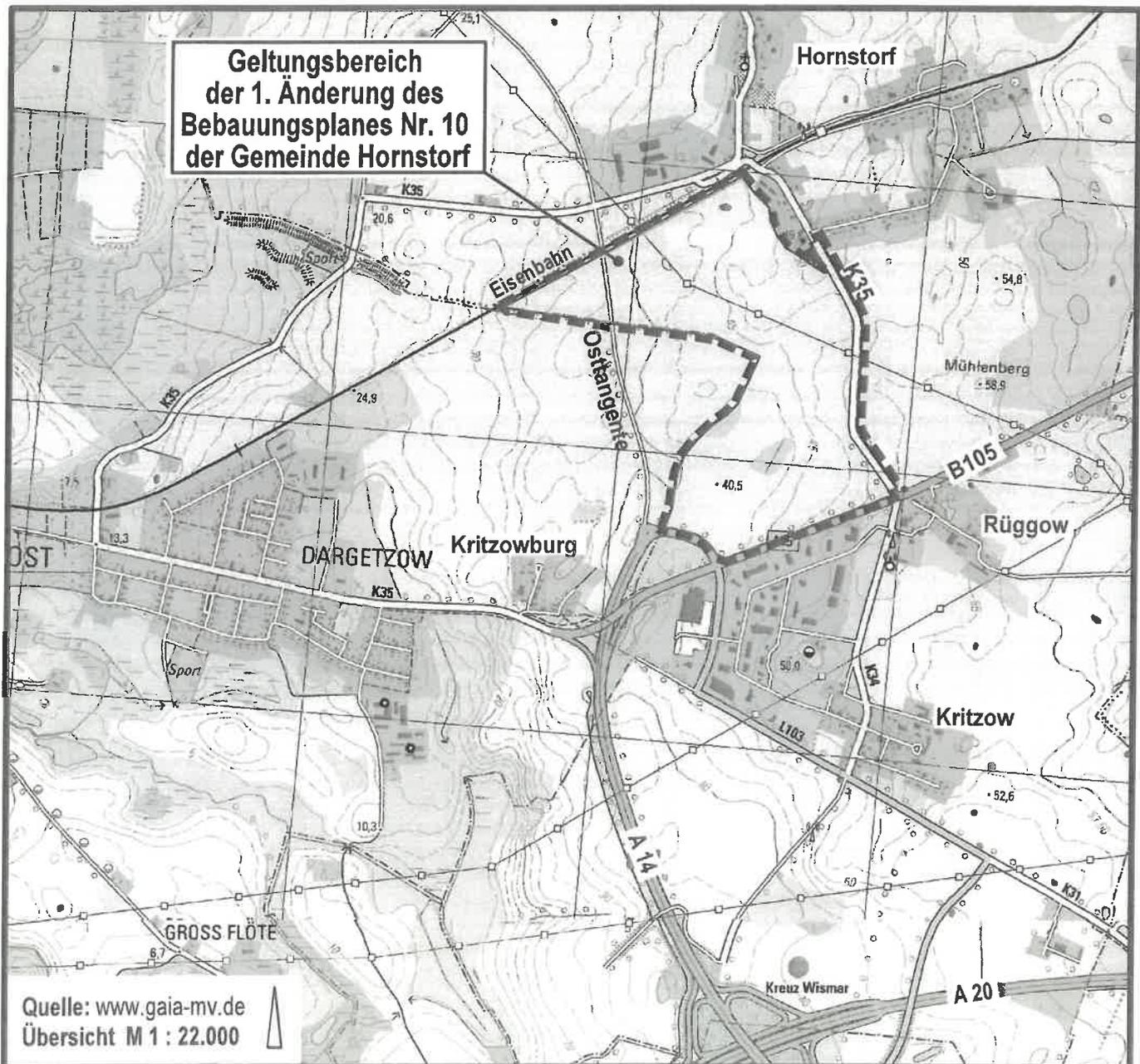


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 DER GEMEINDE HORNSTORF

FÜR EINEN TEIL DES INDUSTRIE- UND  
GEWERBEGEBIETES WISMAR-HORNSTORF  
- AUF DEM GEBIET DER GEMEINDE HORNSTORF  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 23. November 2023

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

zur **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10** der für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar-Hornstorf – auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3 Plangrundlage	4
<b>2. Planverfahren</b>	<b>4</b>
2.1 Wahl des Planverfahrens	4
2.2 Verfahrensschritte	6
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
3.3 Flächennutzungsplan	8
<b>4. Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b>	<b>8</b>
4.1 Bestandssituation	8
4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.3 Technische Infrastruktur	9
4.3.1 Verkehrsinfrastruktur	9
4.3.2 Ver- und Entsorgung	9
<b>5. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
5.1 Städtebauliches Konzept	10
5.2 Begründung der Änderungsinhalte	11
5.2.1 Änderungsinhalte in der Planzeichnung	11
5.2.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen	16
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
7.1 Kosten	20
7.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen	21

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>22</b>
1.	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>22</b>
2.	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>22</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Planungsanlass, Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Hornstorf hat den Bebauungsplan Nr. 10 für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar-Hornstorf – auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 10 ist seit dem 26.06.2020 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Hornstorf hatte sich im Aufstellungsverfahren dafür entschieden, die technische Erschließungsplanung nicht parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen und diese auf das nachgelagerte Verfahren zu verschieben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurden insgesamt entsprechend den Standortanforderungen der Gemeinde bemessen und berücksichtigt. Im Ergebnis der technischen Planung ergeben sich veränderte Anforderungen an die Erschließungsstruktur. Für die Realisierung der Erschließung des Standortes sind Anpassungen der Erschließungsstraßen und der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen an die optimierte technische Planung in Bezug auf Straßenführung, Straßenlänge und Straßenbreite erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörper notwendig werden, in Verbindung mit der Anpassung der Baugrenzen an diese Flächen, erforderlich.

Im Rahmen der Planaufstellungsverfahrens wurde lediglich ein Konzept zur Oberflächenwasserentsorgung durch das Ingenieurbüro Viebrock GmbH erstellt, um Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet treffen zu können. Hierfür bedarf es der Anpassung der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken Süd entsprechend der technischen Planung.

Für die Anbindung des Plangebietes an die K35 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Ausbildung des Anbindepunktes erstellt. Die Anbindung der Kreisstraße 35 an das Plangebiet mit dem ausgebildeten Knotenpunkt ist bereits hergestellt. Hier bedarf es der nachrichtlichen Übernahme der realisierten K35 mit dem ausgebildeten Knotenpunkt als vorhandene Straße mit deklaratorischer Anpassung des Plangeltungsbereiches. Die in diesem Zusammenhang bereits vorgenommenen Baumanpflanzungen entlang der K35 werden im Plangebiet als zum Erhalt festgesetzte Bäume berücksichtigt.

Die Gemeinde Hornstorf ist bestrebt ihre Bauleitplanung umzusetzen und die Erschließungsanlagen im Plangebiet zu realisieren, um den bestehenden Ansiedlungsbegehren und Anfragen gerecht werden zu können. Dementsprechend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gefasst. Betroffen von der Planänderung sind maßgeblich die gemeindlichen Baugebietsflächen und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Nachfolgend wird dargelegt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage Hornstorf und beträgt unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme des ausgebauten Knotenpunktes etwa 75,03 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Ursprungsplan), vgl. nachfolgende Abbildung.

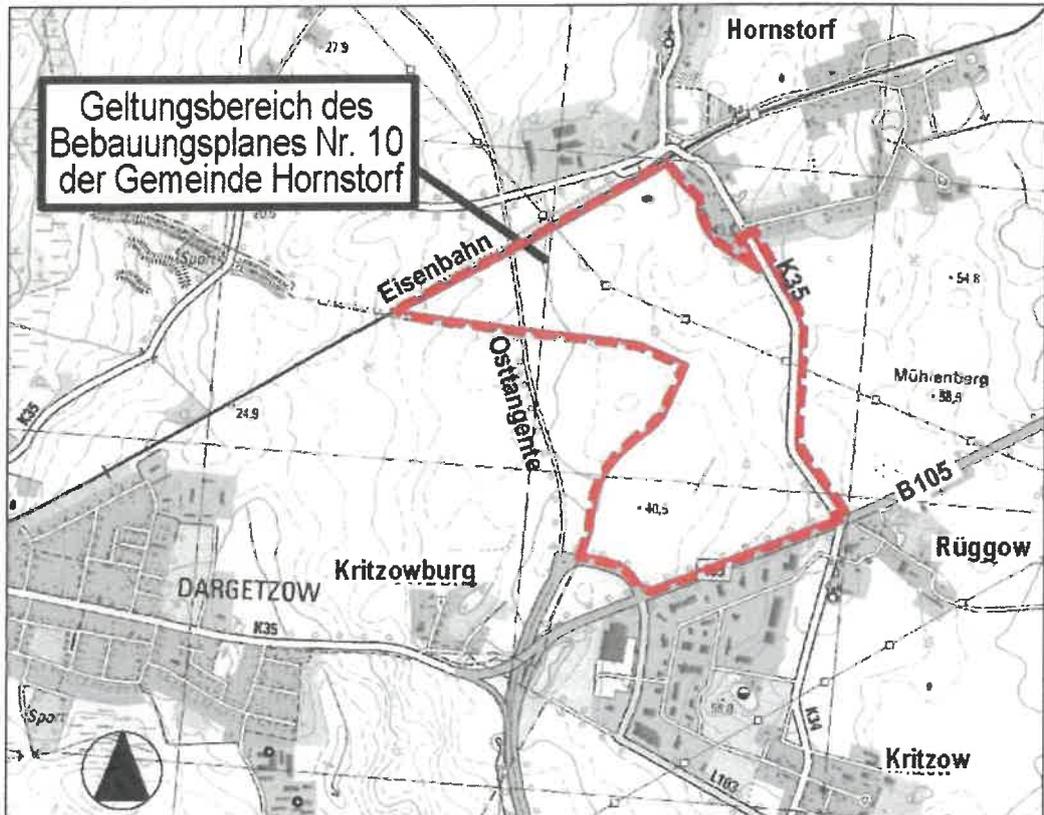


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf, Quelle: © GeoBasis-DE/ M-V 2017/Topographische Karte ADV-DTK25

## 1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:2.000 im Höhensystem DHHN 92 und dem Lagesystem ETRS 89 erstellt durch ÖBVI Bauer und Siwek, Wismar, mit Stand vom 16.02.2018, mit Ergänzung vom 09.03.2018 und vom 17.05.2018 sowie ergänzt am 12.05.2020 um die Daten aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS).

## 2. Planverfahren

### 2.1 Wahl des Planverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat für die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen neben dem Regelverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Dies betrifft in der Regel nicht die Schaffung von Baurechten, sondern die Veränderung bereits bestehender

Baurechte, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebten Änderungszielsetzungen sind von so geringem Gewicht in Bezug auf den planerischen Grundgedanken, sodass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderungszielsetzungen bestehen. Insgesamt bedeutet das, dass in die Planzeichnung des Bebauungsplanes die Daten und Informationen aus den Unterlagen von IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH Planung in Bezug auf Straßenführung, Straßenlänge und Straßenbreite übernommen werden. Das beinhaltet die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörper notwendig werden, in Verbindung mit der Anpassung der Baugrenzen an diese Flächen.

Darüber hinaus erfolgt die geringfügige Anpassung der Flächen für Ver- und Entsorgung an die vorliegende technische Planung. Ergänzend erfolgt die nachrichtliche Übernahme der realisierten Kreisstraße 35 mit dem ausgebildeten Knotenpunkt als vorhandene Straße mit deklaratorischer Anpassung des Plangeltungsbereiches und der Festsetzung der bereits realisierten Baumanpflanzungen entlang der K35 als zum Erhalt festgesetzte Bäume.

Für die Baugebiete GE2.1, GE2.2 und GE2.3 wird zusätzlich zu der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ergänzend die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die dargestellten Änderungsinhalte berühren aus Sicht der Gemeinde Hornstorf die Grundzüge der Planung nicht. Darüber hinaus ist das vereinfachte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn:

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Änderungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 berühren die Ausschlussstatbestände des § 13 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BauGB nicht. Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und für Teilbereiche Industriegebiete nach § 9 BauNVO fest. Die zulässigen Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet werden durch textliche Festsetzungen eingeschränkt. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde mit dem Ursprungsbebauungsplan durchgeführt. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können in Bewertung des Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie als Ziel der Raumordnung durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder minimiert und kompensiert werden. Durch die Planänderungen ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die einer Neubewertung

bedürfen. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Insgesamt ergeben sich durch die geplanten Änderungen keine veränderten Anforderungen an die Umweltbelange.

Die Gemeinde hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 eine Vorprüfung für die Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und „Wismar-Müggenburg, Tischlerei“ (DE 2035-301)) und für das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) durchgeführt. Die Vorprüfung für die Natura 2000-Gebiete ergab, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele ergeben werden.

Im Ergebnis ist darzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## **2.2 Verfahrensschritte**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 am 17.11.2022 gefasst. Dabei hat sie bestimmt, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat den Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in ihrer Sitzung am 17.11.2022 gebilligt und zu Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 04.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 in der Amtsverwaltung des Amtes Neuburg statt. Die Planunterlagen waren während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet verfügbar. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 11.05.2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden in

einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in der Sitzung am 23.11.2023 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Es ergeben sich nachrichtliche Übernahmen von erstmals bekanntgegebenen vermutlichen Leitungsverläufen von Versorgungsleitungen. Die Begründung wurde um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Planunterlagen. Die Beschlussfassung für den Satzungsbeschluss wurde auf dieser Grundlage vorbereitet. Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 gelten für die Gemeinde Hornstorf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Hornstorf wird dem Stadt-Umland-Raum Wismar zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot gemäß Programmsatz 3.3.3 (1) (Z) LEP M-V. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Industrie- und Gewerbebestandes Wismar-Kritzow der insbesondere zur Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen als landesweit bedeutsamer Gewerbegrößstandort gemäß Programmsatz 4.3.1 (3) (Z) zu berücksichtigen ist. Flächenintensive und arbeitsplatzarme Planvorhaben wie z.B. gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen oder Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort auszuschließen (vgl. Programmsatz 4.3.1 (4) (Z)).

Für den landesweit bedeutsamen Gewerbegrößstandort darf von dem Ziel zur Sicherung bedeutsamer Böden nach Programmsatz 4.5 (2) (Z) LEP M-V von der Ausnahme Gebrauch gemacht werden. Zu den Ausnahmen zählen die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen (Abbildung 22 LEP M-V).

#### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011, Programmsatz 4.3.1 (1) (Z) wurde der Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe festgelegt. In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes für Gewerbe und Industrie – Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow – entspricht gemäß den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 08.06.2017 und 08.03.2019 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Entsprechend der raumordnerischen Bewertung stehen keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Gemeinde Hornstorf geht davon aus, dass die raumordnerische Bewertung zum Ursprungsplan weiterhin Bestand hat.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.06.2023 wird der Gemeinde Hornstorf bestätigt, dass der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.<sup>1</sup>

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde bereits berücksichtigt. Dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf liegt die rechtswirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche für die Landwirtschaft wird mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Das entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10. Somit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **4. Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung**

### **4.1 Bestandssituation**

Die Anbindung des Gewerbe- und Industriestandortes an die Kreisstraße 35 ist bereits realisiert. Die Baumpflanzungen des 1. Bauabschnittes entlang der K35 wurden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 bereits umgesetzt. Die noch zu realisierenden 33 Baumanpflanzungen sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der K35 vorzunehmen. Bei der Anbindung des Plangebietes an die K35 handelt es sich nicht um die Hauptanbindung des Standortes, sondern nur um eine zweite untergeordnete Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Derzeit erfolgt die Vorbereitung der Realisierung der innergebietlichen Erschließung und in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar die Anbindung des Gewerbegrößstandortes an den Nord-Ost-Zubringer. Eine gewerbliche Nutzung ist bisher noch nicht realisiert. Die Flächen sind bisher unbebaut.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Wismar-Rostock abgegrenzt. Nordöstlich im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung der Ortslage Hornstorf. Östlich grenzt die neu ausgebaute K35 an den Plangeltungsbereich an. Randbereiche und die realisierten Baumanpflanzungen befinden sich innerhalb des Plangebietes. Südlich grenzt das Plangebiet an die B 105 und an das daran anschließende Gewerbegebiet Kritzow/Wismar-Ost sowie die Ortslage Rüggow an.

Westlich wird das Plangebiet durch den Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) und den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60/03 sowie den in Aufstellung befindlichen Anschlussbebauungsplan 70/08 (derzeit landwirtschaftliche Fläche) der Hansestadt Wismar begrenzt.

---

<sup>1</sup> Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf vom 12.06.2023

## 4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Hornstorf verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Planung ist noch nicht erfolgt.

## 4.3 Technische Infrastruktur

### 4.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Im Osten grenzt die K35 mit einer Einbindung in die südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 105 an. Westlich verläuft der Nord-Ost-Zubringer. Die Vorbereitung der Erschließung des Plangebietes an den Nord-Ost-Zubringer ist derzeit in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar in Vorbereitung.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Durch die Ortslage Hornstorf verläuft die Bahnstrecke zwischen Wismar und Rostock. Der Haltepunkt in Hornstorf wird mehrmals täglich von Regionalzügen der DB-AG bedient. Hornstorf und Rohlstorf werden an Werktagen mehrmals täglich von der Buslinie Gewerbegebiet Kritzow/Wismar-Ost - Neuburg bedient.

### 4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden mit der Erschließung des Plangebietes hergestellt. Auf die Ausführungen in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes wird hingewiesen.

Nachfolgende Klarstellungen haben sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ergeben.

Die Gemeinde Hornstorf ist für die Sicherstellung des Grundschutzes der Löschwasserbereitstellung zuständig. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung, unter Hinzuziehung eines Fachplaners, wurde die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung nachgewiesen. Die detaillierte Abstimmung ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu führen. Die Grundsätze wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes beachtet.

#### Neubekanntgabe von Anlagen-/ Leitungsbestand

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurden erstmals Bestandspläne vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH bekanntgegeben.

#### Telekom Deutschland GmbH

Hierbei handelt es sich um den vermutlichen Verlauf von Leitungen, die sich teilweise außerhalb und teilweise innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden. Der vermutliche Verlauf wird in der Planzeichnung dargestellt, sofern sich dieser nicht innerhalb von öffentlichen Flächen befindet. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist hierzu die Abstimmung mit der Telekom zu führen. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.<sup>2</sup>

Es befindet sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Telekommunikationslinie, die nicht mehr aktiv ist und somit überbaut werden

---

<sup>2</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme zum Entwurf vom 26.05.2023

kann. In der Planzeichnung wird der vermutliche Verlauf der nicht mehr aktiven Telekommunikationslinie innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt und als künftig fortfallend gekennzeichnet, da eine Überbauung durch die Telekom bestätigt wurde.<sup>3</sup>

#### Vodafone Deutschland GmbH

Hierbei handelt es sich um den vermutlichen Verlauf von Leitungen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird als vermutlicher Verlauf von Leitungen in der Planzeichnung dargestellt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand befindet sich gemäß Bestandsplan am Rand des Plangeltungsbereiches und ansonsten innerhalb des Bodendenkmals „Landwehr“ und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün.<sup>4</sup> Baumaßnahmen sind innerhalb dieser Flächen nicht zu erwarten. Sollten wider Erwarten Baumaßnahmen z.B. zur Sicherung des Bodendenkmals durchgeführt werden, ist die Abstimmung hierzu mit der Vodafone Deutschland GmbH zu führen.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die vorliegende 1. Änderung beschränkt sich auf die Anpassung des Bebauungsplanes an die optimierte technische Planung in Bezug auf Straßenführung, Straßenlänge und Straßenbreite und der damit verbundenen Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werden. Dies ist in untergeordneten Bereichen mit einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze verbunden. Darüber hinaus erfolgt eine Regelung und Anpassung der Flächen für Versorgungsanlagen, die entsprechend der technischen Planung bekannt gegeben wurden. Hierbei handelt es sich um Trafostandorte, Flächen für Abwasserpumpwerke und Löschwasserbehälter sowie um die Anpassung der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken Süd entsprechend der technischen Planung.

Im Zuge der Erneuerung und des Ausbaus der Kreisstraße 35 wurde die Anbindung des Plangebietes mit dem dafür vorgesehenen Knotenpunkt realisiert. Hier erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die nachrichtliche Übernahme der realisierten K35 als vorhandene Straße mit deklaratorischer Anpassung des Plangeltungsbereiches im Bereich des Knotenpunktes. Im Zuge des Ausbaus der K35 wurden Baumanpflanzungen realisiert. Die Bäume werden im Plangeltungsbereich berücksichtigt und zum Erhalt festgesetzt.

Für die Baugebiete GE2.1, GE2.2 und GE2.3 wird zusätzlich zu der getroffenen Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ergänzend die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine Änderung der Höhenfestsetzung erfolgt nicht.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie die grünordnerischen Festsetzungen und die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes und gelten fort.

---

<sup>3</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH ergänzte Stellungnahme zum Entwurf vom 26.09.2023

<sup>4</sup> Vodafone Deutschland GmbH Stellungnahme zum Entwurf vom 16.06.2023

## 5.2 Begründung der Änderungsinhalte

### 5.2.1 Änderungsinhalte in der Planzeichnung

Die Nummerierung der Änderungen auf der Planzeichnung entspricht der laufenden Nummerierung in der Begründung.

**1** Nachrichtliche Übernahme der realisierten Kreisstraße 35 mit deklaratorischer Anpassung des Plangeltungsbereiches in östlicher Richtung im Bereich des Knotenpunktes

Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Kreisstraße 35 wurde zur verbesserten Anbindung der Ortslage Hornstorf und zur Anbindung des Gewerbegrößstandortes an die Kreisstraße bereits ausgebaut und der Knotenpunkt wurde gemäß den Anforderungen der technischen Genehmigungsplanung umgesetzt. Hierbei wurden geringfügig Flächen über den Plangeltungsbereich hinaus in Anspruch genommen, sodass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die nachrichtliche Übernahme der K35 mit der deklaratorischen Anpassung der Plangeltungsbereiches berücksichtigt wird. Die Zulässigkeit der geringfügigen Flächeninanspruchnahme über den Plangeltungsbereich hinaus für den Ausbau des Knotenpunktes, wurde im Verfahren der Genehmigungsplanung zum Ausbau der K35 abschließend geklärt. Es handelt sich lediglich um die nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Bestandes. Bei der weiteren Planung insbesondere beim Neubau des Geh- und Radweges und der Baumanpflanzungen entlang der K35 wird der Straßenbaulasträger beteiligt.<sup>5</sup>

**2** Nachrichtliche Übernahme der Baumstandorte der bereits angepflanzten Bäume an der K35 und Verzicht der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der K 35 in diesem Bereich

Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Mit dem Ausbau der K35 waren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der K35 teilweise realisiert wurden. Die Standorte der 23 bereits angepflanzten Bäume werden in der Planzeichnung als solche berücksichtigt und die Bäume werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Damit geht der Verzicht der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der K35 für diesen Bereich einher. In diesem Zusammenhang wird die Festsetzung II 3.3 unter Berücksichtigung der erteilten Naturschutzgenehmigung vom 13.02.2020 präzisiert und um die Baumart ergänzt. Zum Erhalt der Bäume, die gemäß Naturschutzgenehmigung bereits angepflanzte wurden, ist die Festsetzung II.4 in ihrer präzisierten Form anzuwenden.

---

<sup>5</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 16.06.2023

3 Zeichnerische Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)*

Die Gemeinde Hornstorf hatte sich im Aufstellungsverfahren dafür entschieden, die technische Erschließungsplanung nicht parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführen und diese auf das nachgelagerte Verfahren zu verschieben. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung wurde dargestellt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, diese Flächen nicht als Straßenverkehrsflächen festzusetzen, sondern als Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die es dem jeweiligen Grundstückseigentümer ermöglichen diese Flächen für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung mit zu berücksichtigen. In der Planzeichnung wurden die Flächen für Aufschüttungen und die Flächen für Abgrabungen zur besseren Lesbarkeit farblich unterschieden. Die Erschließungsplanung hat einen Stand erreicht, der die genauen Höhenangaben der Aufschüttungen und Abgrabungen in Bezug auf die Straßenhöhe bereits berücksichtigt. Zur hinreichenden Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung für Aufschüttungen und Abgrabungen sind die Nebenzeichnungen 2.1 bis 2.6 zu der Planzeichnung Teil A anzuwenden. Die Nebenzeichnungen 2.1 bis 2.6 nehmen mit den Höhenangaben gemäß der technischen Planung am Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes teil.

Mit der Festsetzung der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ergeben sich untergeordnet Anpassungen der Baugrenzen an diese Flächen, mit dem Ziel, diese Flächen außerhalb der Baugrenzen zu belassen. Die Baugrenzen befinden sich umlaufend in einem Abstand von 5,00 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen. Es handelt sich hierbei nur um marginale Anpassungen, die nicht gesondert gekennzeichnet werden.

4 Anpassung der Straßenverkehrsflächen durch Anlagen für die Oberflächenwasserableitung  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

In der nachgelagerten technischen Planung ist die Ableitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen präzisiert worden. Im Ergebnis werden die öffentlichen Verkehrsflächen in Teilbereichen verbreitert, um die Anlagen für die Oberflächenwasserableitung aufzunehmen. Die Verbreiterung der Verkehrsflächen hat eine Verschiebung der Baugrenzen in diesen Bereichen zur Folge, da die Baugrenzen grundsätzlich einen Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen. Das städtebauliche Ziel ist es, ein ansprechendes Straßenbild innerhalb des Gewerbebestandes zu erreichen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in ausreichender Breite entsprechend der vorliegenden Erschließungsplanung festgesetzt. Für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die vorliegende Erschließungsplanung maßgebend, sodass auf eine Darstellung der Empfehlung für Straßenprofile auf der Planzeichnung Teil-A verzichtet wird.

Sämtliche Straßen und Nebenanlagen sind bzw. werden bezüglich Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße der Verkehrsräume und lichten Räumen von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten und Sichtweiten gemäß RAS 06 ausgeführt. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke und andere Einrichtungen der Versorgung werden selbstverständlich außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen angeordnet.<sup>6</sup>

**5** Verbreiterung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes von der Wendeanlage zum Regenwasserrückhaltebecken Süd von 5,00 m auf 7,00 m  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Entsprechend der nachgelagerten technischen Planung ist die Verbreiterung des festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes von 5,00 m auf 7,00 m erforderlich, um den Belangen der Oberflächenwasserableitung Rechnung zu tragen.

**6** Anpassung des geplanten Geh- und Radweges zwischen GI 3 und GE 1.1 an die technische Planung  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

In der nachgelagerten technischen Planung wurde unter Berücksichtigung der Oberflächenwasserableitung der geplante Geh- und Radweg von 2,50 m auf 3,50 m verbreitert, wobei der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Oberflächenwasserableitung bis zu 5,00 m beträgt. Es erfolgt insgesamt die Festsetzung einer öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg.

**7** Anpassung des geplanten Geh- und Radweges in Anbindung an die K35 entsprechend der technischen Planung  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

In der nachgelagerten technischen Planung wurde unter Berücksichtigung der Oberflächenwasserableitung der geplante Geh- und Radweg von 2,50 m auf 3,50 m im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbreitert. Das überlagernd festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH von 6,00 m Breite bleibt weiterhin bestehen. Die Weiterführung des Geh- und Radweges erfolgt gemäß der Ursprungsplanung mit einer Breite 2,50 m innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün. Für die gemeinsamen Geh- und Radwege wird von einer geringen Belastung (bis 70 Fußgänger und Radfahrer pro Stunde) ausgegangen. Im Bereich der Sicherheitstrennstreifen sind keine Einbauten vorgesehen.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Stellungnahme IPP zur Genehmigungsplanung vom 02.11.2023

<sup>7</sup> Stellungnahme IPP zur Genehmigungsplanung vom 02.11.2023

**8** Ausformung und Vergrößerung der Wendeanlage in der Planstraße A  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

In der nachgelagerten technischen Planung wurde die Wendeanlage am Ende der Planstraße A optimiert und vergrößert. Die Ausformung beinhaltet die Vergrößerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage durch Berücksichtigung von Flächen für die Oberflächenwasserableitung. Die Ausformung und Vergrößerung der Wendeanlage hat die Anpassung der Baugrenzen zur Folge, mit dem gemeindlichen Ziel, die Baugrenzen in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie innergebietslich zu berücksichtigen. An den Wendeanlagen ist eine Freihaltzone gemäß RAST 06, Bild 60 von 1,50 m vorgesehen.<sup>8</sup>

**9** Reduzierung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch den Wegfall von innergebietslichen Stichstraßen

Aufgrund nachgefragter größerer zusammenhängender Flächen in dem Industriegebiet GI 1 wird auf die innergebietsliche Stichstraße mit Wendeanlage verzichtet. Die Baugebietsfläche ist über die Planstraße A ausreichend gut erschlossen. Für den Havariefall kann der rückwärtig an das Industriegebiet GI 1 angrenzende Wirtschaftsweg zusätzlich genutzt werden. Ansonsten ist eine Erschließung über den Wirtschaftsweg unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1.1 ist der Wegfall der innergebietslichen Stichstraße Zielsetzung der Gemeinde. Aus Sicht der Gemeinde Hornstorf ist das Teilgebiet GE 1.1 ausreichend über die nördlich und westlich angrenzende Planstraße A erschlossen. Kleinteiligere Gewerbegrundstücke werden innerhalb des Großgewerbebestandes in den Teilgebieten GE 2.2 und GE 2.3 vorgehalten.

Mit der Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen kann der derzeitigen Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Baugrundstücken entsprochen werden. Zudem ist die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Reduzierung der Erschließungskosten und der Folgekosten verbunden.

**10** Änderung der Lage der innergebietslichen Stichstraße im Baugebiet GE 2.2  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Im Baugebiet GE 2.2 erfolgt die Änderung der Lage der innergebietslichen Erschließungsstraße verbunden mit einer optimierten Einbindung in die Planstraße A. Im Einbindungsbereich erfolgt zudem die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasserpumpenschacht und Verteilerstation). Mit der veränderten Lage der innergebietslichen Erschließungsstraße im Baugebiet GE 2.2 können zum einen größere zusammenhängende Baugrundstücke ermöglicht werden und zum anderen können westlich der Erschließungsstraße kleinere Baugrundstücke vorgehalten werden.

---

<sup>8</sup> Stellungnahme IPP zur Genehmigungsplanung vom 02.11.2023

**11** Berücksichtigung von zusätzlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)*

Im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung wurde die Notwendigkeit von zusätzlichen Standorten für technische Versorgungsanlagen bekannt gegeben. Diese Anlagen sind als Nebenanlagen entsprechend den textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Gemeinde hat entschieden die textliche Festsetzung beizubehalten und die durch die technische Planung bekanntgegebenen Flächen, als Flächen für die Ver- und Entsorgung mit der jeweiligen Zweckbestimmung festzusetzen. Damit wird zudem gewährleistet, dass die Flächen außerhalb von Baugrenzen im Eigentum der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträger verbleiben.

**12** Anpassung der Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens Süd entsprechend den Vorgaben der technischen Planung  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)*

Mit der optimierten technischen Planung erfolgt die Anpassung des Regenwasserrückhaltebeckens an die dargestellten technischen Erfordernisse. Hierbei handelt es sich um die Berücksichtigung der vollständigen betrieblichen Umfahrt, einer Aufstellfläche für die Feuerwehr, eines zusätzlichen Löschwasserbehälters und die Anbindung an den Wirtschaftsweg.

**13** Anpassung der Planstraße D (Wirtschaftsweg) an die Erfordernisse der technischen Planung  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Die Planstraße D wird als teilversiegelte Fläche mit einer Fahrbahnbreite von 3,00 m ausgebildet. Im Einbindebereich in die Planstraße A erfolgt eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 4,60 m. Die Randbereiche der Planstraße D werden entsprechend der technischen Planung optimiert und dienen der Aufnahme von Anlagen für die Oberflächenwasserableitung. Innerhalb der Planstraße D werden die notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt. Auswirkungen auf die bestehende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergeben sich dadurch nicht, da die technische Genehmigungsplanung einen teilversiegelten Ausbau von 3,00 m außerhalb des Kurven- und des Einbindebereiches in die Planstraße A vorsieht und somit im überwiegenden Bereich hinter den festgesetzten und teilversiegelt bilanzierten 4,00 m zurückbleibt.

**14** Geringfügige Anpassung des Sichtschutzwalls entsprechend der technischen Planung ohne Änderung der Bemessung (Höhe)  
*Rechtsgrundlage: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Im Rahmen der technischen Planung wurde die Lage des Sichtschutzwalls innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche geringfügig gesamtheitlich um ca. 0,4 m verschoben. Maßgeblich hierbei ist, dass der geplante Wall keine

aktive Schallschutzmaßnahme darstellt. Eine Änderung der Bemessung und Ausformung des Sichtschutzwalls erfolgt nicht.

**15** Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten GE2.1, GE2.2 und GE2.3 ergänzend zu der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe

Die Gemeinde hat sich entschieden in Teilbereichen, in den Baugebieten GE2.1, GE2.2 und GE2.3, des Gewerbezentrums die Aufteilung der Gebäude in maximal 2 Ebenen zu regeln. Die Gemeinde hatte zunächst der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen den Vorzug gegeben. Aufgrund einer höheren Zahl der möglichen Vollgeschosse bei der zulässigen Höhe baulicher Anlagen regelt die Gemeinde hier auch unter Berücksichtigung der Veranlagung der Grundstückseigentümer entsprechend den Satzungen des Zweckverbandes eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse. Die Gemeinde unterstützt hierbei die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

### 5.2.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen wurden zur besseren Anwendbarkeit und Handhabbarkeit des Bebauungsplanes vollständig dargestellt. Die textlichen Festsetzungen des am 26.06.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 10 gelten unverändert fort. Es gelten für die geänderten textlichen Festsetzungen die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung. Diese sind jeweils mit **Ä 1** und blau gekennzeichnet.

#### Anpassung der Festsetzung II. 2.5

Die Festsetzung II. 2.5 wird um die Inhalte der erteilten Naturschutzgenehmigung vom 13.02.2020 präzisiert. Es handelt sich lediglich um formelle Anpassungen, die mit **Ä 1** gekennzeichnet sind.

#### Anpassung der Festsetzung II. 3.3

Die Festsetzung II. 3.3 wird präzisiert und wie folgt neu gefasst:

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der K 35 sind 33 Bäume ausschließlich Feld-Ahorn (*Acer campestre*) in einem Pflanzabstand von 10-12 m anzupflanzen.

#### Begründung:

Die Baumanpflanzungen an der K35 wurden im Rahmen der Baumaßnahme im 1. Bauabschnitt auf der Grundlage der erteilten Naturschutzgenehmigung vom 13.02.2020 bereits realisiert, sodass die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Es wurden bisher 23 Bäume Sorte Feld-Ahorn (*Acer campestre*) angepflanzt. In diesem Fall greift die mit der 1. Änderung präzisierte Festsetzung II.4 wie folgt:

#### Anpassung der Festsetzung II.4

Die Festsetzung II. 4 wird präzisiert und wie folgt neu gefasst:

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich nachzupflanzen.

#### Anpassung der Festsetzung II. 3.4

Die Baumart Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) wird als heimische Baumart beibehalten und ergänzt die Pflanzliste um die durch die Behörde vorgeschlagene Baumart Feld-Ahorn (*Acer campestre*).

#### Begründung:

Die untere Naturschutzbehörde hat in der erteilten Naturschutzgenehmigung vom 13.02.2020 die Baumart Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) als eine nicht heimische Baumart eingestuft. Die Gemeinde sieht diese Baumart als heimische Baumart an, da es sich um eine in Norddeutschland verbreitete Baumart handelt, die als Nahrungshabitat für heimische Tiere dient. Die Baumart wurde bereits an der K35 angepflanzt.

#### Anpassung der Festsetzung I. 9.6

Die Fläche im Baugebiet GI 1 als Verbindung zwischen der südlichen Wendeanlage der Planstraße A und dem südlichen Regenwasser-rückhaltebecken ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten des Zweckverbandes Wismar und der Freiwilligen Feuerwehr in einer Breite von insgesamt ~~5,00 m~~/7,00 m zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern sowie das Errichten von baulichen Anlagen ist unzulässig.

#### Begründung:

Die Verbreiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von ehemals 5,00 m auf jetzt 7,00 m berücksichtigt die Erfordernisse der nachgelagerten technischen Planung und hier die Beseitigung des Oberflächenwassers.

#### Klarstellung der Festsetzung II. 2.6.2

Die Planstraße D ist auf einer Breite von 4,00 m teilversiegelt, d.h. mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen.

Im Kurven- und im Einbindebereich in die Planstraße A ist eine Breite bis zu 4,60 m teilversiegelt zulässig. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster. Auf einer Breite von 6,00 m ist die Planstraße D unversiegelt als Rasenfläche herzustellen.

#### Begründung:

Zur Rechtsklarheit wird die Anpassung der Planstraße D (Wirtschaftsweg) an die Erfordernisse der technischen Planung in den textlichen Festsetzungen zusätzlich ergänzt.

## 6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beträgt unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme des ausgebauten Knotenpunktes etwa 75,03 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>454.728,5</b>
▪ <b>Industriegebiete</b>	<b>151.298,0</b>	
▪ GI 1	133.319,7	
▪ GI 2	10.713,1	
▪ GI 3	7.265,2	
▪ <b>Gewebegebiete</b>	<b>303.430,5</b>	
▪ GE 1.1	76.571,9	
▪ GE 1.2	8.822,3	
▪ GE 2.1	96.712,0	
▪ GE 2.2	98.455,5	
▪ GE 2.3	22.868,8	
<b>Verkehrsflächen öffentlich</b>		<b>64.953,00</b>
▪ Nord-Ost-Zubringer (als nachrichtliche Übernahme)	11.249,0	
▪ Planstraße A	22.617,1	
▪ Planstraßen B	2.774,7	
▪ Kreisstraße 35 (als nachrichtliche Übernahme)	15.890,1	
▪ Wirtschaftsweg	6.003,9	
▪ Geh- und Radwege (innergebietlich)	993,7	
▪ Geh- und Radweg (B105)	5.424,5	
<b>Wasserflächen</b>		<b>958,3</b>
§ 20 Biotope	958,3	
<b>Grünflächen</b>		<b>196.806,9</b>
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Abstandgrün)	93.922,0	
▪ öffentliche Grünfläche ZB (Schutzgrün 2)	28.214,3	
▪ private Grünfläche ZB (Schutzgrün-Bodendenkmal)	64.707,7	
▪ private Grünfläche ZB (Schutzgrün 1 und 3)	9.962,9	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>32.843,3</b>
▪ Gasversorgung	80,7	
▪ Elektrizität	38,7	
▪ Elektrizität und Abwasser (APW)	140,0	
▪ Löschwasserbehälter (unterirdisch)	61,8	
▪ Regenwasserrückhaltebecken (RRB1 und RRB2)	32.522,1	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>750.290,0</b>

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 sollen die gemeindeübergreifenden städtebaulichen Zielsetzungen der Ausweisung eines Gewerbegrößstandortes realisiert werden. Der Gesamtstandort Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie in den übergeordneten Planungen ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die veränderten Anforderungen an die Erschließungsstruktur berücksichtigt. Die Gemeinde Hornstorf berücksichtigt hier die Ergebnisse der nachgelagerten technischen Erschließungsplanung. Die inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 bleiben erhalten. Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde Hornstorf hat in ihren Planungsüberlegungen das Baugebiet GE2.3 für die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben vorgesehen. Bereits vorgenommene Parzellierungen sehen Grundstücksgrößen von ca. 2.000 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup> vor. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens konnte die Gemeinde die festgesetzte 50 m breite Grünfläche zum Schutz des Bodendenkmals nicht und auch nicht teilweise (z.B. auf 25 m) zugunsten von Gewerbegebietsfläche reduzieren. Die Lage der Straßentrasse wurde zudem durch die zu berücksichtigenden Maststandorte der 110 kV-Freileitung und durch die Leitung selbst mitbestimmt. Diese Zwangspunkte waren somit bereits mit dem Ursprungsplan zu berücksichtigen. Unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat die Gemeinde das Teilgebiet GE2.3 für kleinere Gewerbebetriebe mit einem Bedarf an kleineren Gewerbegrundstücken vorgesehen, um eine Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen am Standort zu gewährleisten. Im Ergebnis kann die Gemeinde an dem Gesamtstandort unterschiedliche Ansiedlungsbegehren bedienen. Entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption und des Parzellierungskonzeptes sollen die Teilgebiete GI2 und GI3 gesamtheitlich veräußert werden. Eine kleinteilige Parzellierung ist nicht vorgesehen und die Erschließung der Fläche, bestehend aus den Teilgebieten GI2 und GI3 soll über die Wendeanlage der Planstraße A erfolgen.

### Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung und die Bevölkerungsentwicklung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine anderen Nutzungsmöglichkeiten, als mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, eröffnet. Zusätzliche Auswirkungen als mit dem Ursprungsbebauungsplan dargestellt, sind demzufolge nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Verkehr

Die Änderung der innergebietslichen Erschließung auf der Grundlage der vorliegenden technischen Planung hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung. Die Anbindung des Gewerbegrößstandortes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird nicht verändert. Die Kreisstraße 35 wurde zur verbesserten Anbindung der Ortslage Hornstorf und zur Anbindung des Gewerbegrößstandortes an die Kreisstraße bereits ausgebaut und der Knotenpunkt wurde gemäß den Anforderungen der technischen Genehmigungsplanung umgesetzt. Hier erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der realisierten Verkehrsflächen. Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Somit werden durch die Änderungen auch keine Neuversiegelungen begründet oder vorbereitet. Die bereits realisierten Baumanpflanzungen entlang der K 35 im Plangeltungsbereich werden durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert.

Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie auf das Landschaftsbild, auf Kultur- und sonstige Sachgüter und auf den Menschen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

#### Auswirkungen auf den Boden- und Klimaschutz

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes lassen sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenschutz oder den Klimaschutz ableiten. Die zulässige Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Es wird keine Neuversiegelung oder zusätzliche Flächeninanspruchnahme begründet. Die Umsetzung der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 35 und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme werden als im nachgelagerten Genehmigungsverfahren abgearbeitet bewertet. Zusätzliche Anforderungen über die nachrichtliche Übernahme hinaus ergeben sich auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Den Belangen des Bodenschutzes und des Klimaschutzes wird Rechnung getragen.

#### Natura 2000-Gebiete

Der Gesamtstandort wurde bereits im Rahmen der „Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbegrößstandort der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf auf Ebene der Flächennutzungsplanung“ umfänglich bewertet und betrachtet und in Auswertung dieser, als landesweit bedeutsamer Gewerbegrößstandort ausgewiesen. Im Rahmen der Vorprüfung für die Natura 2000-Gebiete wurde nachgewiesen, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele ergeben werden. Zusätzliche Auswirkungen sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### Planungsrechtliche Auswirkungen

Die Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen werden in der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar-Hornstorf – auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf dargestellt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 bleiben unberührt und gelten fort.

### **7.1 Kosten**

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Hornstorf getragen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt die Gemeinde Hornstorf.

Die Folgekosten für die Gemeinde entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen. Für den erstmaligen Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen Trink- und Schmutzwasser erhebt der Zweckverband einen Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag.

## **7.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar-Hornstorf – auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf werden folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S.2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.10.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

## **TEIL 2            Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung den Bebauungsplan Nr. 10 für einen Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar-Hornstorf – auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf am 23.11.2023 gebilligt.

Hornstorf, den 21. MRZ. 2024 2024



Andreas Treumann  
Bürgermeister  
der Gemeinde Hornstorf

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hornstorf durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)