

## Bekanntmachung der Gemeinde Hornstorf

**Betreff:** Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf-West“ in Hornstorf

**Hier:** Bekanntmachung der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verb. m. § 4 a Abs. 2. BauGB

**Plangebiet:** Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 umfasst eine Fläche von ca. 26.830,8 m<sup>2</sup> und betrifft die Flurstücke 40/4 und 41/5 der Flur 2, Gemarkung Hornstorf an der Hauptstraße und wird wie folgt begrenzt:

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

**Das Plangebiet ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.**

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf in der Sitzung am 04.12.2025 gebilligte und zur Auslegung bestimmte 2. Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf - West“ in Hornstorf und die dazugehörige Begründung sowie Anlagen werden in der Zeit

**vom 12.01.2026 bis zum 13.02.2026**

auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetseite [http:// https://www.amt-neuburg.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/gemeinde-hornstorf/](http://https://www.amt-neuburg.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/gemeinde-hornstorf/) einsehbar.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung sind ebenfalls über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht. (Bau- und Planungsportal M-V <https://bplan.geodaten-mv.de/bauportal/>)

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung

**vom 12.01.2026 bis zum 13.02.2026**

im Amt Neuburg/ Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg während der Dienststunden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf schriftlich, elektronisch übermittelt oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

E-Mailadresse des Amtes Neuburg: [zentrale@amt-neuburg.eu](mailto:zentrale@amt-neuburg.eu)

Postanschrift: Amt Neuburg/ Bau und Liegenschaften, Hauptstraße 10a in 23974 Neuburg.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

**Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:**

- 02.0 - ANLAGE 1 - 2025.02.27 - Umweltbericht\_B18 Hornstorf als Teil II der Begründung mit Aussagen über die Auswirkungen und Wechselwirkungen des Vorhabens zu den Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Kultur- u. sonstige Sachgüter und die Belange des Baum- und Biotopschutz, Belange des Denkmalschutzes, Belange von Altlasten sowie Aussagen zu Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern
- 03.0 - ANLAGE 2 - 2025.02.27 - Artenschutzbeitrag B18 Hornstorf mit Untersuchungen, Analysen und Aussagen über Auswirkungen der Planung speziell auf Biotop und Arten
- 04.0 - ANLAGE 3 - Schalltechnische Untersuchung - 4122GA B-Plan 18 Hornstorf mit Untersuchungen zu den Schallimmissionen und Emissionen
- 05.1 - ANLAGE 4.1 - Baugrundgutachten Bericht 1 - p22124-01 mit Untersuchungen zum Bodengefüge und dessen Versickerungsfähigkeit, Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, Berechnung von Versickerungsmulden und Rinnen

- 05.2 - ANLAGE 4.2 - Baugrundgutachten Bericht 2 - p2224-02 mit Untersuchungen zum Bodengefüge und dessen Versickerungsfähigkeit, Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, Berechnung von Versickerungsmulden und Rinnen
- 05.3 – ANLAGE 4.3 - Baugrundgutachten Bericht 3 - p2224-03 mit Untersuchungen zum Bodengefüge und dessen Versickerungsfähigkeit, Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, Berechnung von Versickerungsmulden und Rinnen

**Zusätzlich liegen bereits vorhandene, wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen mit Informationen zu umweltrelevanten Aspekten aus.**

**Seitens der Öffentlichkeit ergingen keine Stellungnahmen. Nachfolgende umweltrelevante Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2025 bis 15.06.2025 werden ebenfalls mit ausgelegt:**

Stellungnahme des Landkreis Nordwestmecklenburg vom 20.06.2025 mit den Aussagen/Hinweisen, dass

- eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 auf Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu beschränken ist
- die zulässigen Bauvorhaben im Bereich der Freileitung im Bebauungsplan abschließend zu regeln sind und welche Nutzungen im festgesetzten Schutzbereich zulässig sind oder nicht.
- die Nichtzulässigkeit der Verwendung von unbeschichteten Metalldächern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Festsetzung aufgenommen werden sollte
- dass im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Minderungsfaktoren für die wasserdurchlässige Ausbildung von Wegen, Stellplätzen usw. angerechnet werden können
- 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 gemäß „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und herzustellen sind.
- vor Satzungsbeschluss Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung nachzuweisen und die geforderten Angaben zur Prüfung vorzulegen sind
- dass die erforderliche Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) nicht vorliegt.
- eine Unstimmigkeit zwischen der im Plan festgesetzten GRZ von 0,8 und der für die Versickerungsberechnung zugrunde liegenden 60% Versiegelungsflächen sowie auf nach altem DWA-A 138 als Bemessungsgrundlage besteht
- eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist und die Antragstellung das DWA-A 138-1 für die Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Desweiteren werden Empfehlungen für die Ausbildung des Sickerraumes gegeben.
- Hinweise gegeben werden über eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zu Erdaufschlüssen und Grundwasserabsenkungen sowie zum Schutz benachbarter Grundstücke bzgl. wild abfließenden Wassers.
- Hinweise gegeben werden über Starkregen- und Dauerregenereignisse und damit eventuelle Überschwemmungen und diese bei der Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung zu berücksichtigen sind.
- zu prüfen ist, ob auf das Plangebiet selber mit schutzbedürftigen Nutzungen (Büros, Beherbergung, Betriebswohnen) Lärm einwirkt, der Festsetzungen erforderlich macht und zum anderen durch zusätzlichen Lärm aus dem Plangebiet heraus an den nächsten Wohnnutzungen Richt- bzw. Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind.
- dass nicht die für die Bauleitplanung anzuwendende DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit den jeweiligen lärmartspezifischen Beurteilungsvorschriften (TA Lärm, RLS19, Schall 03, ...) herangezogen wurde. Weil sich direkt auf die TA Lärm bezogen wurde, fehlen Aussagen zum einwirkenden Lärm von angrenzenden Verkehrswegen.
- dass landwirtschaftlich genutzte Böden insbesondere bei einer Ertragskraft > 50 BP schützenswert sind und die diesbezügliche Aussage im Umweltbericht, besonders bodenschutzfachlich nicht ausreichend und so nicht zutreffend ist.
- dass sich die Gemeinde nicht ausreichend mit den Festsetzungen zu einer möglichen Bebauung und Nutzung des Gewerbegebietes hier besonders zum flächensparenden Bauen auseinandergesetzt hat.
- dass dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes M-V keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vorliegen was aber keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bedeutet
- eine Diskrepanz zwischen der Plangebietsgröße und der berücksichtigten Fläche zur Eingriffsbewertung besteht. Daher sind auch die verbleibenden 0,58 ha als Funktionsverlust des

Biotoptyps ACL zu bewerten und in der Bilanzierung entsprechend zu ergänzen.

- konkrete Vermeidungsmaßnahmen gegen baubedingte Beeinträchtigungen in den Festsetzungen zu ergänzen sind
- die im B-Plan aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen
- der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag bestätigt wird

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 27.05.2025 mit den Aussagen/Hinweise, dass

- auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes M-V hingewiesen und dass entsprechende Auskünfte auf altlastverdächtige Flächen dort zu erhalten sind.
- im Plangebiet und in seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich zwei Anlagen, die genehmigt wurden und sich in Betrieb befinden. Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen
- keine Gewässer I. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen in der Zuständigkeit des StALU betroffen sind.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 12.06.2025 mit den Aussagen/Hinweisen, dass:

- eine flächendeckende archäologische Voruntersuchung erforderlich ist, um im Umweltbericht die erforderlichen Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter treffen zu können.
- die Pflicht besteht, im Rahmen der Umweltprüfung, Auswirkungen auf Kultur- bzw. sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.
- dass Belange der Baudenkmalpflege nicht betroffen sind

Stellungnahme des Zweckverbands Wismar vom 19.06.2025 mit den Aussagen/Hinweisen, dass

- weitere Vorkehrungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu treffen sind.
- eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers präferiert wird.

E.DIS Netz GmbH vom 04.08.2025 mit den Aussagen/Hinweisen, dass

- die Hinweise und Richtlinien zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen bei allen Bauvorhaben in diesem Bereich zu beachten sind
- die im Plan festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung (Bereich 3) nicht korrekt ausgewiesen wurde
- der Schutzbereich von Leitungen und Masten im Grundsatz von einer Bebauung freizuhalten ist.

Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen.

Die Änderung und/oder Ergänzungen der 2. Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 18 beziehen sich auf:

- Anpassung des Geräuschgutachtens hinsichtlich der rechnerischen Nachweise des Geräuschimmissionsschutzes erneut geführt. Es 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. Es wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.
- Im Plan wurde die festgesetzte GRZ auf 0,7 bzw. 0,6 reduziert.
- Die Bemessung der Versickerungsanlagen wurde auf Grundlage der aktuellen DWA-A 138-1 und unter Berücksichtigung der reduzierten GRZ überarbeitet. Das überarbeitete Gutachten wurde dem 2. Entwurf des B-Planes als Anlage beigefügt
- Das Baugrundgutachten inkl. hydrologischen Untersuchungen wurde hinsichtlich der Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts nach der Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100 angepasst
- Die Festsetzung auf eine mögliche Überschreitung der GRZ wird auch im Bebauungsplan Planteil auf Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie beschränkt.
- Das Planzeichen für Abgrabungen und Aufschüttungen wird aus dem Planteil Teil A entfernt.
- Verfahrensvermerke wurden redaktionell angepasst
- Zur Kompensation vorgesehen ist nunmehr kein Ökokonto, sondern eine im Textteil B des B-Plans entsprechend festgesetzte und räumlich zugeordnete Realkompensationsmaßnahme, die die Umwandlung von Acker zu Extensiv-Dauergrünland vorsieht.



- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde auf 5,00 m beschränkt und eine Überschreitung dieser Höhe durch technische Anlagen für den Bereich 3 ausgeschlossen

#### Weitere Schutzgebiete

Internationale und Nationale Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

#### Geschützte Biotope und Arten

Innerhalb der festgelegten Baugrenzen befinden sich gem. Biotopkataster MV keine geschützten Biotope, eine direkte Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Auch ergeben sich aus diesem Sachverhalt keine artenschutzrechtlich relevanten Belange.

Insgesamt ergibt sich aus der Planumsetzung kein Hinweis auf eine etwaige negative artenschutzrechtliche Betroffenheit insgesamt.

Für betroffene Arten werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art nicht gegeben ist.

Für Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien, Reptilien, Fische, Insekten, Mollusken und Pflanzen ist ausgeschlossen.

Unter Einhaltung der ermittelten Vermeidungs- und Pflegemaßnahmen (siehe Umweltbericht) ergeben sich keine projektbedingten Verbotstatbestände im Sinne §44 BNatSchG. Eine darüber hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

#### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Als Ersatz für den Verlust der nach § 19 NatSchAG MV geschützten Linde im Einfahrtsbereich der geplanten Feuerwehr sind 3 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bauzeitenregelung zugunsten von Bodenbrütern ist zu beachten.

#### Hinweis

Gemäß § 4a Abs. 5 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Neuburg, den 05.12.2025



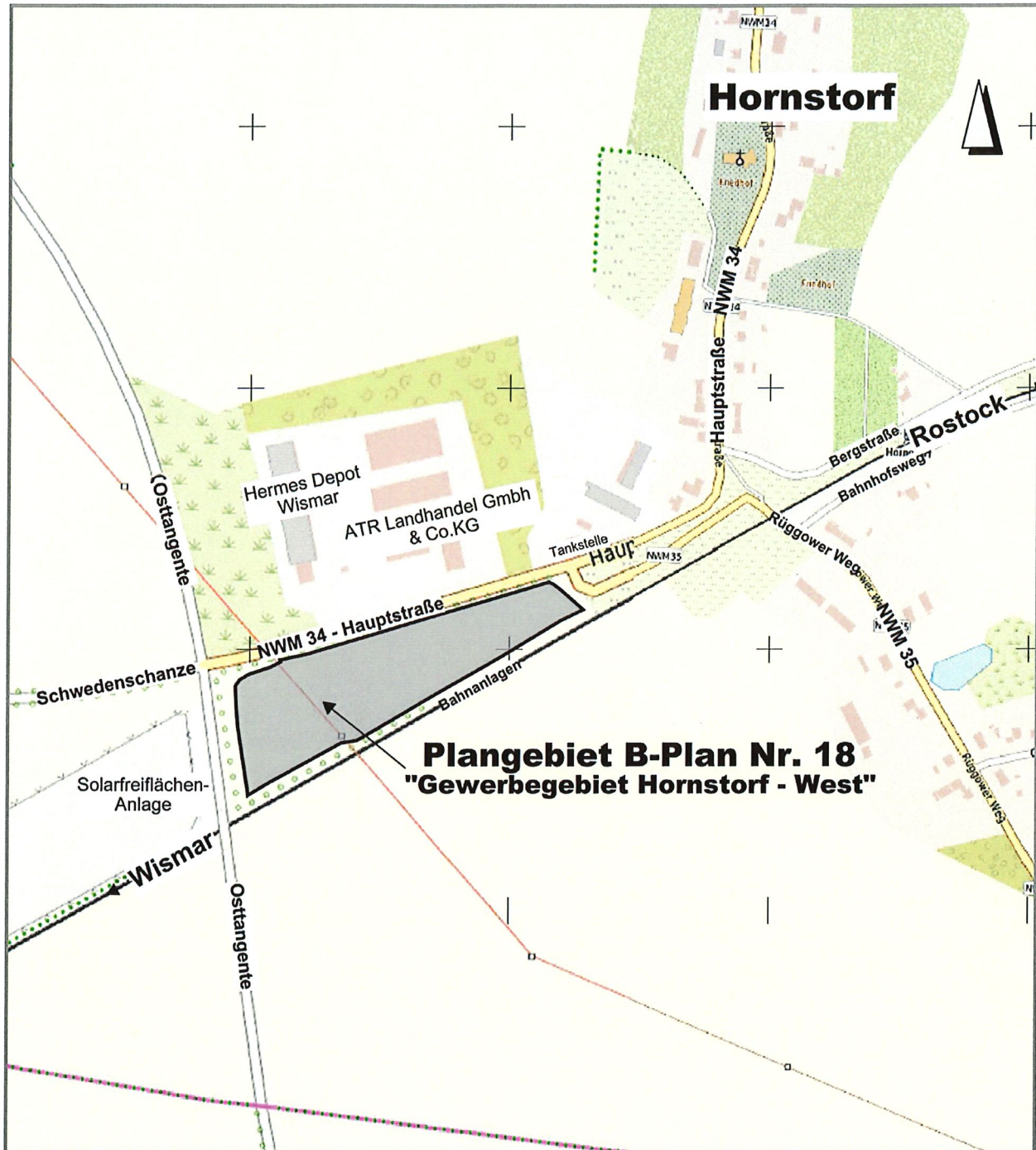
Bürgermeister

#### Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Datenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Mit Übermittlung Ihrer Stellungnahme erteilen Sie die Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen des Planverfahrens. Weitere Hinweise zum Datenschutz sind unter <https://www.amt-neuburg.de/portal/seiten/Seite-900000002-28440.html> zu finden.

## Übersichtsplan



### Verfahrensvermerk:

Auszuhängen am: 08.12.2025

Abzunehmen am: 23.12.2025

Ausgehängt am:

Abgenommen am:

Aushangort: Hornstorf / Kritzow

Die Bekanntmachung erfolgte am 08.12.2025 auf dem Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv/bauportal/Bauleitplaene> und auf der Homepage des Amtes Neuburg unter der Internetadresse <https://www.amt-neuburg.de/verwaltung-politik/bekanntmachungen/gemeinde-hornstorf/>.