



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar  
**Amt Neuburg**  
Für die Gemeinde Hornstorf  
Hauptstraße 10 a  
23974 Neuburg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Oldenburg  
Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6315      **Fax** 03841 3040 86315  
**E-Mail** m.oldenburg@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**

Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**

Grevesmühlen, 20.06.2025

**Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf – West“ der Gemeinde Hornstorf**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 30.04.2025**

Sehr geehrte Frau Lockowand,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbegebiet Hornstorf – West“ der Gemeinde Hornstorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 27.03.2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

<b>FD Bauordnung und Planung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauleitplanung</li><li>• Vorbeugender Brandschutz</li><li>• Untere Denkmalschutzbehörde</li><li>• Untere Bauaufsichtsbehörde</li></ul>	<b>FD Umwelt und Regionalentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Untere Wasserbehörde</li><li>• Untere Immissionsschutzbehörde</li><li>• Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</li><li>• Untere Naturschutzbehörde</li></ul>
<b>FD Kreisinfrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenaufsichtsbehörde</li><li>• Straßenbaulastträger</li></ul>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Untere Straßenverkehrsbehörde</li></ul>
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Kataster und Vermessung</b>

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Oldenburg  
SB Bauleitplanung

## Anlage

### FD Bauordnung und Planung

#### **Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

#### I. Allgemeines

Die Gemeinde Hornstorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 zur Schaffung weiterer Gewerbeblächen im Osten des Gemeindegebiets als Ergänzung des Großgewerbestandortes Wismar-Hornstorf südlich der Bahnlinie. Das eher kleine Gewerbegebiet soll primär für gemeindliche Anlagen und örtliche Gewerbebetriebe geschaffen werden, insbesondere sollen hier eine neue Feuerwache sowie eine kommunale Sporthalle angesiedelt werden.

Parallel dazu wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die zur Umsetzung der Planungsziele ebenfalls ein Gewerbegebiet ausweist.

#### II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zu 5.: Ich weise darauf hin, dass es entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB künftig heißen muss, dass der Entwurf der Planung veröffentlicht wird. Entsprechend sollte die Gemeinde darauf achten, dass der „Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss“ gefasst wird.

Zu 7.: Hier weise ich ebenfalls darauf hin, dass die Unterlagen veröffentlicht werden und nicht mehr „öffentlicht ausliegen“. Dies sollte redaktionell angepasst werden.

Zudem scheint der Verfahrensvermerk unvollständig zu sein, vor der Aufzählung fehlen Satzteile.

Zu 8.: Der katastermäßige Bestand wird in der Regel durch das Vermessungsbüro, das den Geltungsbereich eingemessen hat, bestätigt und gesiegelt. Dies ist anzupassen.

#### III. Planerische Festsetzungen

##### *Planzeichnung:*

Es sollte geprüft werden, ob in den Bereichen 2 und 3 das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hornstorf für die Regenentwässerung außerhalb der Baugrenze festgesetzt bzw. die Baugrenze in diesem Bereich nach Süden verlagert wird.

Für die Festsetzung der Regenwassersammel- und Versickerungsanlagen ist der Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ausreichend. Für diesen Bereich ist keine Festsetzung von Flächen für Abgrabungen notwendig. Diese sind nur notwendig, wenn es sich um selbstständige, dauerhafte Vorhaben handelt, die nicht im Zusammenhang z. B. mit einem Bauvorhaben stehen. Der Hinweis zum Vorentwurf bezog sich auf die Baugebiete und mögliche Abgrabungen oder Aufschüttungen in Bezug auf Gebäude. Ohne eine solche Festsetzung sind Bodenveränderungen nur im notwendigen Maß zur Herstellung eines Planums zulässig.

*Planzeichenerklärung:*

-

*Text - Teil B:*

Zu 2.1: Es wird empfohlen, 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. In der Begründung wurde dies richtigerweise bereits getan.

Zu 2.2: Ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Anlagen auch im Bereich 4 zulässig?

Zu 5.: Ich weise darauf hin, dass sich die Freileitung im festgesetzten Bereich 4 befindet. In der jetzigen Form handelt es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 zudem um einen Hinweis.

Ich weise zusätzlich darauf hin, dass die zulässigen Bauvorhaben im Bereich der Freileitung im Bebauungsplan abschließend zu regeln sind, da im anschließenden Baugenehmigungsverfahren nur diese festgesetzten Nutzungen geprüft werden. Eine Beteiligung der E.DIS Netz GmbH findet seitens der Baugenehmigungsbehörde bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht statt. Notwendige Genehmigungen sind durch den Antragsteller selbst einzuholen.

Der Bebauungsplan muss daher regeln, welche Nutzungen im festgesetzten Schutzbereich zulässig sind oder nicht. Die Festsetzung sollte dahingehend überprüft werden.

Zu II.2.: Bei den artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Hinweise und keine textlichen Festsetzungen.

Des Weiteren empfehle ich den Hinweis zum Gewässerschutz, dass die Verwendung von unbeschichteten Metalldächern nicht zulässig ist, als verbindliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen.

## IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 5.1.2: Ich weise darauf hin, dass zwar im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Minderungsfaktoren für die wasser durchlässige Ausbildung von Wegen, Stellplätzen usw. angerechnet werden können. Bauplanungsrechtlich wird hier jedoch im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich keine Unterscheidung vorgenommen.

## **Vorbeugender Brandschutz**

### **Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzutragen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

#### Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, 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.

#### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwasserauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

#### Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.  
Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.  
Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

### **Untere Bauaufsichtsbehörde**

Keine Anmerkungen.

### **FD Umwelt und Regionalentwicklung**

#### **Untere Wasserbehörde**

<b>Untere Wasserbehörde:</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

#### **1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.  
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.

## **2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Bei gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen nach der Abwasserverordnung in das öffentliche Kanalnetz (ausgenommen häusliches Abwasser) Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

## **3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:**

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf die Ausführungen der UWB in der Stellungnahme des Landkreises vom 15.04.2024 verwiesen.

Gemäß den folgenden Aussagen sind vor Satzungsbeschluss Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung nachzuweisen und die geforderten Angaben zur Prüfung vorzulegen.

**Für die erforderliche Gewässerbenutzung gemäß den folgenden Aussagen muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.**

### Wasserhaushalt

Die erforderliche Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) liegt nicht vor.

### Regenwasserbewirtschaftung

Die Gemeinde plant, 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. Es ist ein Versickerungsbecken bzw. zulaufend 3 m breite Versickerungsmulden in den Festsetzungen ausgewiesen.

Derzeit besteht das Gewerbegebiet aus zwei Flurstücken. Fraglich ist, wie die Entwässerungsleitungen nach Ansiedlung der Gewerbetreibenden verlaufen und wer für welche Leitungen verantwortlich ist. Vorgesehen ist ein Streifen für Leitungsrechte.

Als GRZ wird im B-Plan 0,8 festgelegt. Laut den Aussagen des Geotechnischen Untersuchungsberichtes (Baugrundgutachten) 2. Bericht vom 25.02.2025 wird davon ausgegangen, dass etwa 60 % der Fläche versiegelt werden bzw. bei einem darüber hinausgehenden Versiegelungsgrad das anfallende Niederschlagswasser einer geeigneten Vorflut zugeführt wird. Eine Ableitung des Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist bisher nicht vorgesehen, geprüft oder durch eine Erlaubnis beantragt bzw. in Aussicht gestellt.

Die Vorbemessungen der Versickerungsanlagen (Becken und Mulden) erfolgten Softwaregestützt nach dem alten DWA-A 138. Hierbei werden die 10-jährige Überschreitungshäufigkeit und eine max. 24-stündige Entleerungszeit angesetzt. Für den Durchlässigkeitsbeiwert kf und die Schichtstärke der für eine Versickerung geeigneten Baugrundschichten wurden Mittelwerte angesetzt. Der Abflussbeiwert wurde als Mittelwert aus Dachflächen und Verkehrsflächen mit  $\Phi_m = 0,8$  berücksichtigt.

Da die Entwässerung der Grundstücke über die Mulden und das Versickerungsbecken erfolgen soll, ist für den Investor eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Mit der Antragstellung ist das DWA-A 138-1 für die Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und einzuhalten.

Nicht berücksichtigt ist die Einstufung der gewerblichen Hof- und Verkehrsflächen nach dem DWA-A 138-1 Tabelle 5. Danach ist eine Behandlung des Niederschlagswassers vor der Versickerung erforderlich (Kategorie V2). Insofern sind Abwasserbehandlungsanlagen für jede Ansiedlung vorzusehen.

Die empfohlene Mächtigkeit des Sickerraums wurde für den Bereich (2) mit dem Geotechnischen Untersuchungsbericht vom 25.02.2025 nicht nachgewiesen. Bei unbedenklicher oder geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse wird bei einer Muldenversickerung ggf. jedoch auch eine geringere Mächtigkeit des Sickerraums vertreten. Inwieweit das auch in einem Gewerbegebiet möglich ist, hängt von der tatsächlichen Nutzung ab und kann im Rahmen des vorliegenden Berichtes abschließend nicht geklärt werden.

Zur qualitativen Erhöhung des Sickerraums wird empfohlen die Sickerflächen in jedem Fall mit einer Vegetationsschicht auszukleiden. Nach dem neuen DWA-A 138-1 mindestens 30 cm.

Insofern ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung mit dem Entwurf nicht geklärt. Die Versickerungsfläche ist für die maximal 80 % befestigte Fläche des B-Plans nachzuweisen und darzustellen, da alle Ansiedler das anfallende Niederschlagswasser hier zuführen sollen.

Auf die erforderliche Erlaubnis wurde verwiesen.

Da das Versickerungsbecken und die Mulden Abwasseranlagen sind, ist zu klären, wer diese Anlagen betreibt, überwacht und bewirtschaftet. Auch diese Regelung ist mit der Antragstellung auf Erlaubnis zu erklären.

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

#### **4. Gewässerschutz:**

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

Auf die Erhaltung oder Umverlegung wird besonders hingewiesen!

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 anzugepflichtig.

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.

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

Das natürliche Gefälle nimmt von Ost nach West ab. Südlich begrenzt die Bahnlinie den Plan.

Zum Schutz des Gebietes ist es erforderlich, den natürlichen Abfluss aus Außengebieten möglichst am Zufluss zu dem Gebiet zu hindern. Das kann durch Retentionsmaßnahmen in den Außengebieten oder durch Dämme oder Gräben um das Gebiet erfolgen.

## **5. Starkregenvorsorge**

Auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels wird hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km<sup>2</sup>, die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden.

Als Informationsquelle ist die Hinweiskarte Starkregengefahren für MV, abrufbar über das Geoportal des BKG ([https://www.geoportal.de/Themen/Klima\\_und\\_Wetter/1\\_Starkregen.html](https://www.geoportal.de/Themen/Klima_und_Wetter/1_Starkregen.html)) veröffentlicht.

Nach der Karte ist eine Sammlung des bei Starkregen anfallenden Niederschlagswassers im westlichen Bereich des B-Planes - Lage des Versickerungsbeckens - erkennbar mit Tiefen von 50 cm bis zu 1 m.

Diese Betrachtung erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Ackerfläche.

### **Rechtsgrundlagen**

**WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

**LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

**BauGB** Baugesetzbuch

### **Untere Immissionsschutzbehörde**

#### **Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger**

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

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Neubaus für die örtliche Feuerwehr und die Errichtung einer Sporthalle einschließlich Außenanlagen (v. a. Stellplätze, Fahrwege) geplant. Im verbleibenden Bereich sollen üblicherweise zulässige gewerblichen Anlagen angesiedelt werden. Nördlich des Planbereiches grenzt die Kreisstraße K34, östlich die K35 und südlich die Bahnstrecke Wismar – Rostock an. Weiter südlich grenzt das Plangebiet B-Plan 10 Industrie- und Gewerbegebiet Hornstorf an.

Ob schalltechnische Festsetzungen für den vorliegenden Plan aufzunehmen sind, wurde durch die schalltechnische Begutachtung der Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Auftr.Nr. 4122 vom 23.08.2024 geprüft.

Grundsätzlich ist zu prüfen, 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.

Das Gutachten versucht nachzuweisen, dass die bekannten Nutzungen Feuerwehr und Sporthalle an den nächsten Wohnnutzungen Hauptstr. 1 (IO1) und Rüggower Str. 11A (IO2) die dortigen Richtwerte um mindestens 10dB(A) unterschreiten und damit irrelevant für dortige Beurteilungspegel sind. Gelingt dies, könnte auf die Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende bzw. geplante Lärmquellen verzichtet werden. Unter 4.2 wird diese Herangehensweise auch für die noch unbekannten GE-Nutzungen im Plangebiet für nachfolgende Bauantragsverfahren vorgeschlagen.

Der grundsätzliche Fehler der vorliegenden Begutachtung besteht darin, 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. Die schalltechnische Überarbeitung hat deshalb die maßgeblichen Außenlärmpegel (DIN 4109) darzustellen, die die Bereiche im Plangebiet kennzeichnet, in denen an schutzbedürftigen Nutzungen (Büros, Beherbergung, Betriebswohnen) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Soweit erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen vorzusehen.

Der nach TA Lärm geführte Nachweis der entsprechenden Richtwertunterschreitung ist nicht vollständig nachvollziehbar, da zwei weitere grundsätzliche Mängel ausgemacht wurden und korrigiert werden müssen:

1. Bei den maßgeblichen Geräuschquellen wurde auf die Beurteilung der Ausfahrten mit Signalhorn vom Betriebsgrundstück verzichtet (siehe 3.3, S.5).
2. Verdacht eines systematischen gutachterlichen Fehlers bei der Bestimmung des Beurteilungspegels für nächtliche Fahrzeuggeräusche nach RLS19.

Zu 1.

Im Hinblick auf die Anforderungen an den Lärmschutz von Feuerwehren wird auf die aktuelle Rechtsprechung hingewiesen. Bei Feuerwehren handelt es sich um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem zweiten Abschnitt des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die Betreiberpflichten ergeben sich aus § 22 des Gesetzes.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Im Hinblick auf die vom Betrieb der Feuerwehrwache ausgehenden Lärmimmissionen sind (neben der DIN 18005 in der Bauleitplanung) die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einschlägig (OVG Nordrhein-Westfalen Urteil 7D 92/04.NE vom 06. März 2006). Dies gilt nach aktueller Rechtsprechung nicht nur für den Regelbetrieb, sondern auch für die Notfalleinsätze im Rahmen von Alarmausfahrten mit eingeschalteten Martinshörnern (OVG NRW 10A 1114/17 vom 23.09.2019, OVG NRW 2B 1730/18.NE vom 17.12.2019, OVG NRW 7D 92/04.NE vom 06.03.2006).

Grundsätzlich sind somit, soweit technisch möglich, neben den Beurteilungspegeln auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen im Einsatzfall einzuhalten. Dies gilt, solange die Feuerwehren sich noch auf dem Betriebsgrundstück befinden. Im ländlichen Raum können bei sehr geringen Einsatzzahlen die Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen für seltene Ereignisse heranzuziehen sein. Hier wäre die Anzahl der zu erwartenden nächtlichen Ausfahrten/Einsätze zu bestimmen.

Diese grundsätzliche Sichtweise der Beurteilung von durch den Betrieb von Feuerwehren verursachten Geräuschimmissionen der Verwaltungsgerichte wird nach Auskunft vom 05.08.2021 seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie auch für die ländlich geprägten Räume Mecklenburg-Vorpommerns vollumfänglich geteilt.

Demzufolge ist das Gutachten um die Geräuschquellen bei Alarmausfahrten zu vervollständigen. Sollten diese Geräuschanteile zu hoch sein, ist die Ausfahrt aus dem Feuerwehrgrundstück mit einer Lichtzeichenanlage auszustatten, die ein Verzicht des Signalhorneinsatzes an dieser Stelle ermöglicht.

Zu 2.

Hier läuft momentan noch eine fachliche Abstimmung zu den Berechnungsergebnissen zwischen mit dem Kollegen der unteren Immissionsschutzbehörde, Herrn Faasch und dem Gutachterbüro. Soweit sich daraus Änderungen für in den Berechnungen zu berücksichtigenden Ausgangsparameter ergeben, sind diese entsprechend vorzunehmen.

**Fazit:**

Das schalltechnische Gutachten kann in der vorliegenden Form nicht anerkannt werden und ist unter Berücksichtigung der o.g. Punkte zu überarbeiten und zur erneuten Bewertung vorzulegen.

**Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

<b>Untere Abfallbehörde: Fr. Rose</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Abfallrechtliche Bedenken werden nicht erhoben.

<b>Untere Bodenschutzbehörde: Fr. Rose</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Schwelle raumplanerisch bedeutsamer Erheblichkeit von 5 ha wird, wie in der Begründung zum Entwurf ausgeführt, nicht erreicht.

Im Sinne einer gerechten Abwägung der Gemeinde sind bodenschutzfachliche Aspekte dennoch zu berücksichtigen. Bodenschutz ist ein öffentlicher Belang der Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 1a (2) BauGB. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB).

Die Aussage des Umweltberichtes, das Vorhaben beanspruche ausschließlich Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden und die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden, folge dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen, ist bodenschutzfachlich nicht ausreichend und so nicht zutreffend.

Landwirtschaftlich genutzte Böden sind insbesondere bei einer Ertragskraft > 50 BP schützenswert. Feuchte (hohe Grund-/Schichtenwasserstände) bindige Böden (Geschiebemergel/Geschiebelehm/deren Oberboden) sind empfindlich.

Selbst wenn Planungsalternativen für andere Gewerbeflächen oder Gemeinbedarfsflächen im Ort nicht zur Verfügung stehen und Flächen im benachbarten Gewerbegebiet bereits vollständig vergeben sein sollten, bleibt möglichst flächensparendes Bauen anzustreben.

Die Möglichkeit größerer Gebäudehöhen als 12 m wurde von der Gemeinde nicht nachvollziehbar geprüft.

Bei einer möglicherweise begründeten Gebäudehöhe von max. 12 m, bleibt **die Begrenzung auf ein bzw. zwei Vollgeschosse allerdings städtebaulich unbegründet und nicht nachvollziehbar**. Auf die Festsetzung von Mindesthöhen für eine möglichst intensive bauliche Nutzung verzichtet die Gemeinde.

Die Überschreitung von 80% versiegelter Fläche zuzulassen ist hier besonders kritisch zu beurteilen.

Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sind insbesondere bei bindigen Böden, Böden mit hohen Grund-/Schichtenwasserständen und besonders ertragskräftigen Böden ab 50 BP nicht geringfügig.

Dass die Einhaltung der GRZ-Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird bei der mit dem B-Plan Bearbeitung bekannten vorgesehenen Nutzungen kaum zu vertreten sein.

Auf Festsetzungen zum Erhalt von Bodenfunktionen und zur Wiederherstellung von Bodenteilfunktionen durch Gebäudebegrünungen verzichtet die Gemeinde, mit Ausnahme der Betonung des Verbots von Schottergärten.

Künftige weitere Flächeninanspruchnahmen werden bei nicht optimaler Ausnutzung von jetzt in Anspruch genommenen Flächen schwer zu rechtfertigen sein.

Hinweis:

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 keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

**Untere Naturschutzbehörde**

<b>Untere Naturschutzbehörde</b>	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**1. Eingriffsregelung/Baumschutz**

Bearbeitung Frau Lindemann

Eingriffsregelung

Lt. Unterlagen beträgt die Fläche des B-Plans ca. 2,68 ha. In der Eingriffsbewertung werden lediglich 2,1 ha berücksichtigt. Entsprechend Pkt. 2.3 der HzE ist die Gesamtfläche eines Vorhabens zu berücksichtigen. Daher sind auch die verbleibenden 0,58 ha als Funktionsverlust des Biotoptyps ACL zu bewerten. Dies ist in der Bilanzierung entsprechend zu ergänzen

Die Kompensation des B-Plans ist mittels eines Ökokontos vorgesehen. Das Ökokonto ist unter Ausweisung der korrigierten Kompensationsflächenäquivalente konkret zu benennen.

Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die Untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

### Baumschutz

#### § 19

Angrenzend an das Vorhaben befindet sich eine nach § 19 NatschAG M-V geschützte Lindenreihe. Lt. Unterlagen ist die Baugrenze zwar ab Kronentraufe + 5 m vorgesehen, was an sich anlagebedingt keine Beeinträchtigungen vermuten lässt. Jedoch kann diese Aussage nicht auf die Zufahrtsbereiche plausibel erweitert werden. Es fehlt hier eine maßstabsgerechte Darstellung der Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) der Linden sowie der konkreten Zufahrten, um eine Betroffenheit der Bäume bewerten bzw. überhaupt ausschließen zu können. Diese ist also zwingend zu ergänzen. Pauschale Aussagen sind hierfür nicht ausreichend.

Darüber hinaus sind konkrete Vermeidungsmaßnahmen gegen baubedingte Beeinträchtigungen in den Festsetzungen zu ergänzen. Veränderungen/ Verschlechterungen (durch Abgrabungen/Ablagerungen etc.) des Wurzelbereichs sind wirksam auszuschließen

Hinsichtlich des zu fällenden Baumes verweise ich auf das Genehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde – die Befreiung ist an die Rechtskraft des zugrundeliegenden B-Plans gebunden.

#### §18

Es sind Aussagen zur Betroffenheit von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen zu ergänzen. Lt. Planzeichnung/Luftbild sind im Randbereich des Geltungsbereiches noch weitere Bäume vorhanden (insbesondere Bereich Höhe Osttangente/Bahntrasse). Diese sind auf Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V zu prüfen (Ergänzung Baumart/Stammumfang gemessen in einer Höhe von 1,3 m). Sofern es sich um geschützte Bäume handelt, ist die Baugrenze außerhalb des Wurzelschutzbereiches zu verlegen – hierzu ist der Wurzelbereich maßstabsgerecht darzustellen. Auch hier sind konkrete Vermeidungsmaßnahmen vor baubedingten Beeinträchtigungen zu ergänzen.

### **2. Arten- und Biotopschutz/Natura 2000**

Bearbeitung Herr Höpel

### Artenschutz

Die in dem mit eingereichten Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten und in die Satzung, Teil B Text unter Punkt 2. II, aufgeführten artenschutzrechtlichen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen.

Die vorgelegte Planung enthält einen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), FA. Stadt, Land Fluss (Stand Februar 2025), hier auf Grundlage einer Potentialanalyse. Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Gehölz- und Bodenbrüter, nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich dabei auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei bauvorbereitenden Maßnahmen, hier auf eine Zeitenregelungen für erforderlich Gehölz- und Baumfällarbeiten sowie bei Erdarbeiten.

Diese Maßnahmen wurden in die Begründung zum B-Plan sowie in die Satzung, Teil B-Text, hier unter Punkt II. 2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, mit aufgenommen.

Sofern sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung der Planung die mit festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die Einschätzung mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind derzeit keine erkennbar.

## **Biotopschutz**

Es sind laut Umweltbericht keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Biotope direkt betroffen. Auch werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen von im Umfeld des Plangebietes gelegenen geschützten Biotope prognostiziert, da bereits aktuell Vorbelastungen bestehen, die deutlich näher an diesen Biotopen liegen als das Plangebiet.

Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

## **Natura 2000**

Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **Rechtsgrundlagen und andere Quellen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

**HzE, 2018:** Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

**LUNG, 2013:** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. Erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

**ÖkoKtoVO M-V** Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung) vom 22. Mai 2014

## **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Keine Belange betroffen.

## **FD Kreisinfrastruktur**

### **Straßenaufsichtsbehörde**

von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue, dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsanlagen, sind nicht geplant.

### **Straßenbaulastträger**

anliegend an den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 18 befinden sich unsere in Trägerschaft befindlichen Kreisstraßen K 34 und K 35.

Nach der vorliegenden Begründung soll die Erschließung von Norden direkt an die Kreisstraße K 34 erfolgen.

Momentan läuft der Ausbau der Kreisstraße K 34 im betreffenden Bereich. Demnach sind die Absenkungen zur Anbindung an die Kreisstraße hergestellt und für Zukünftige Planungen vorgegeben.

Jede zukünftige Nutzung einer Anbindung mit notwendigem Ausbau, setzt eine Genehmigung des Straßenbaulastträger voraus. Diese ist beim Straßenbaulastträger des LK NWM zu beantragen.

Die Beantragung erfolgt vorzugsweise digital an Anträge.Kreisstrassen@nordwestmecklenburg.de oder schriftlich über Landkreis Nordwestmecklenburg, Postfach 1565, 23958 Wismar.

Durch die neu errichtete Straße und deren Nebenanlagen lehnen wir ein bauliches Eingreifen in den neu errichteten Straßenkörper ab.

### **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Keine Belange betroffen.

### **Abfallwirtschaftsbetrieb**

seitens des AWBs bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die NWM K34 an, so dass die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Sofern einzelne Bereiche des Plangebietes zum Zweck der Abfallentsorgung angefahren werden sollen, sind die entsprechenden Verkehrswege gemäß der RAST 06 so herzustellen, dass diese gefahrlos mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können.

In diesem Zusammenhang wird um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
3. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
4. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.
5. Geplante Wendeanlagen sind so zu errichten, dass diese mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können (vgl. RAST 06 Bild. 58, 59).

## **FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anlage.