

Gemeinde Hoort

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“

Gemeinde Hoort

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Entwurf

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 2



Übersichtsplan

INGENIEURBÜRO PROF.
DR.
OLDENBURG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall) · Umweltverträglichkeitsstudien
Landschaftsplanung · Bauleitplanung · Genehmigungsverfahren nach BImSchG
Berichtspflichten · Beratung / Planung in Lüftungstechnik und Abluftreinigung

Bearbeiter: Ehsaneh Kiani Asl, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Martin Nockemann, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

E-Mail-Adresse: beteiligung@ing-oldenburg.de

Büro Niedersachsen:
Osterende 68
21734 Oederquart
Tel. 04779 92 500 0

Büro Mecklenburg-Vorpommern:
Molkereistraße 9/1
19089 Crivitz
Tel. 03863 522 94 0
www.ing-oldenburg.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil I Begründung	3
1 Planungsanlass	3
2 Lage des Plangebiets	4
3 Wesentliche bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen	6
4 Vorhabenträger	13
5 Das Planverfahren	13
6 Umfang der Unterlagen	14
7 Raumordnung und Flächennutzung	14
7.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	14
7.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016).....	15
7.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011).....	16
7.4 Raumordnung u. Landesplanung Westmecklenburg	17
7.5 Flächennutzungsplan.....	18
8 Landschaftsplanung und Schutzgebiete	19
8.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)	19
8.2 Schutzgebiete und Schutzflächen	20
8.2.1 Natura 2000-Gebiete	20
8.2.2 Nationale Schutzgebiete	21
9 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	22
9.1 Art der baulichen Nutzung	22
9.2 Maß der baulichen Nutzung	22
9.2.1 Geplante Gebäude	24
9.2.2 Geplante Struktur und Nutzung der Flächen	25
9.3 Bauweise	25
9.4 Verkehrsflächen und Stellplätze.....	25
9.5 Gestalterische und sonstige Festsetzungen	26
9.5.1 Private Grünflächen.....	26
9.5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	26
9.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
9.5.4 Niederschlagswasser	27
9.5.5 Schmutzwasser	27
9.5.6 Versorgung und Nutzung der Infrastruktur	27
9.5.7 Vorbeugender Brandschutz	27
10 Kosten und Finanzierung	28
11 Verfahrensvermerke	29
12 Verwendete Unterlagen	30

Teil I Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoort hat in öffentlicher Sitzung am 17.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 durchlaufen.

Die Hoorter Brunnenbau GmbH ist ein ortsansässiges Unternehmen, das 2007 gegründet wurde. Der Bestandsbetrieb liegt mit seinen baulichen Anlagen innerhalb der Ortslage Hoort. Zur Anpassung der baulichen Strukturen an die betriebliche Entwicklung ist die Errichtung einer Maschinenlagerhalle mit Bürogebäude, Stellplätzen und die Bereitstellung von Mitarbeiterparkplätzen erforderlich. Innerhalb der Ortslage ist diese Erweiterung räumlich und auch strukturell aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht möglich. Das Unternehmen beabsichtigt, seinen Betriebsstandort in der Gemeinde Hoort beizubehalten und zu entwickeln.

Die geplante Halle mit Betriebs-, Lager- und Abstellflächen für Lkw und Mitarbeiterfahrzeuge kann nicht durch eine Erweiterung des bestehenden Betriebes im Ortsbereich oder durch bauliche Erweiterungen am alten Standort realisiert werden. Aufgrund der engen regionalen Verbundenheit und des lokalen Arbeitskräftepotenzials hat sich das Unternehmen innerhalb der Gemeinde Hoort entwickelt.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Standortverlegung der Hoorter Brunnenbau GmbH innerhalb der Gemeinde Hoort. Nordöstlich der Ortslage Hoort befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet, Junghennenanlage Hoort“. Durch die Erschließung der Junghennenanlage sind die angrenzenden Flächen ebenfalls verkehrlich erschlossen. Aus diesem Grund sollen die Betriebsflächen der Hoorter Brunnenbau GmbH im nördlich direkt angrenzenden Bereich errichtet werden.

Die durch die Betriebsverlagerung freiwerdenden innerörtlichen Flächen des jetzigen Betriebsstandortes, sollen zukünftig zu Wohnbauland entwickelt werden. Durch die Standortverlegung wird das Verkehrsaufkommen in den Außenbereich verlagert und damit innerhalb der Ortslage gemindert.

Die Vorhabenfläche befindet sich ca. einen Kilometer nordöstlich von Hoort in räumlicher Anbindung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Sondergebiet, Junghennenanlage Hoort". Der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ umfasst eine Fläche von ca. 2,00 ha. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Geothermie- und Kartoffelhalle“.

Für die Gemeinde Hoort liegt, mit Ausnahme des sachlichen Teilflächennutzungsplans Wind, kein Flächennutzungsplan vor. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Plananzeige mit der Bitte um landesplanerische Stellungnahme an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg übersandt.

Landesplanerische Hinweise wurden mit Datum vom 13.05.2022 mitgeteilt. Hiernach entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Stärkung von Entwicklungspotentialen in ländlichen Räumen, der Entwicklung von landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und der Ausrichtung der gewerblichen Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 durchgeführt. Unter Berücksichtigung vorgebrachter Stellungnahmen und Belange erfolgt nun die öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ der Gemeinde Hoort.

2 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich (Tabelle 1 und Abbildung 1) befindet sich im Nordosten der Gemeinde Hoort im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Er umfasst Teilflächen folgender Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Planes

Gemarkung	Flur	Flurstück (teilweise einbezogen)	In Anspruch genommene Fläche (m ²)
Hoort	2	18	273,00
Hoort	2	21	4.971,00
Hoort	2	22	15.151,00
Größe des Geltungsbereichs			20.395,00

Die Flächen sind, mit Ausnahme eines schmalen Grundstücks (Flurstück 18), Eigentum des Vorhabenträgers und werden, wie auch die nicht in Anspruch genommenen Flächen der Flurstücke 21 und 22, aktuell als Ackerflächen genutzt. Die Fläche Gemarkung Hoort, Flur 2 Flurstück 18 wird derzeit bereits durch den Vorhabenträger bewirtschaftet und soll von diesem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans von der Gemeinde erworben werden.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (rote Linie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ der Gemeinde Hoort – Amt Hagenow Land.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 liegt nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Sondergebiet, Junghennenanlage Hoort“ und ist durch eine einspurig ausgebaute Erschließungsstraße mit Ausweichbuchten zur Kreisstraße (K 30 / Hauptstraße) hin voll erschlossen.

Flächen westlich, nördlich und östlich sind durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

3 Wesentliche bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen

Wesentliche Anregungen und Bedenken mit Abwägungsbedarf sind von folgenden Behörden und Trägern eingegangen:

- Landkreis Ludwigslust-Parchim

- Landkreis Ludwigslust-Parchim

„FD 68 - Umwelt

Naturschutz

Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Im Kapitel 2.5.4 sind bisher lediglich die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG benannt wurden. Nach Sichtung der eingereichten Unterlagen ist ein Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht von vornherein auszuschließen. Insofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wären und durch Maßnahmen nicht eingehalten werden könnten, stünden der Umsetzung des Vorhabens zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Daher ist innerhalb eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) eine Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG vorzunehmen. Die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten, eventuell erforderlich werdende Maßnahmen sowie die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind gegenüber der unteren Naturschutzbehörde darzulegen. Hinsichtlich der baubedingten Wirkungen sind neben dem eigentlichen Vorhabengebiet auch Baustraßen, erforderliche temporäre Lagerflächen sowie Flächen für die Baustelleneinrichtungen in die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange einzubeziehen.“

Zwischenzeitlich wurde eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Unter Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und der artenschutzfachlichen Maßnahmen sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

(...)

„Insofern faunistische /floristische Erfassungen vorgenommen werden, sind diese dem zu erstellenden Artenschutzfachbeitrag unter Angabe der einzelnen Kartier-tage, der Witterungsbedingungen, Zeitraum der Erfassung, Darstellung der Punktdaten nachvollziehbar als Anlage beizufügen.“

Wird eine Potentialabschätzung vorgenommen, so ist diese als konsequente Worst-Case-Betrachtung durchzuführen.

CEF- und Ausgleichsmaßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug sind im Text Teil B hinreichend zu erläutern, eindeutig zu benennen, verbindlich festzusetzen und insofern verortbar, in der Planzeichnung A darzustellen. Vermeidungsmaßnahmen sind hinreichend zu erläutern, eindeutig zu benennen und in den Text Teil B mind. als Hinweis aufzunehmen."

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte zur Ermittlung der Habitatstruktur eine Begehung der Flächen.

Es ist eine konsequente Worst-case-Betrachtung vorgenommen worden.

Erforderliche Maßnahmen des Artenschutzes und der Eingriffsregelung werden in Maßnahmenblätter festgelegt und in einem städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abschließende geregelt.

(...)

„Bauzeitenbeschränkungen

Bauzeitenbeschränkungen, die ggf. im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung als zwingend notwendig angesehen werden, um Belange des Bundesnatur-schutzgesetzes einzuhalten, können nicht im Nachgang, ohne vorherige arten-schutzrechtliche Prüfung, geändert werden.

Es ist z.B. meist nicht zielführend im AFB eine grundsätzliche Bauzeitenbeschränkung von Oktober bis Ende Februar festzulegen, um damit eine „Nichtbetroffenheit“ einer Vielzahl von Artengruppen feststellen zu können. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist somit auf einen realistischen Bauzeitraum abzustellen. Daher ist es notwendig, sich im AFB gezielt mit betroffenen Arten auseinanderzusetzen und effiziente, ökologisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen, ggf. Vergrämungsmaßnahmen für bestimmte Bauzeiträume festzulegen. Diese sind bereits im AFB nachvollziehbar und detailliert darzustellen. Dabei sind die konkreten Voraussetzungen und Erfordernisse, welche durch die ökologische Baubegleitung umzusetzen sind, im AFB zu benennen und artenschutzrechtlich zu bewerten."

Vermeidungsmaßnahmen werden in Maßnahmenblättern aufgeführt und erläutert. Diese Maßnahmenblätter werden zwischen Vorhabenträger und Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

(...)

„Datenabfragen zum Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten oder Anfragen zur Bereitstellung digitaler Daten sind beim Landesamt für Natur Um-welt und Geologie (LUNG M-V) zu stellen.“

Die Potentialabschätzung bezüglich des Vorkommens besonders bzw. streng geschützter Arten wurde anhand von Verbreitungskarten (Steckbriefe Arten des LUNG M-V und des BfN, Brutvogelatlas M-V) sowie anhand der am Standort vorkommenden Biotoptypen im Sinne einer konsequenten Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Digitale Daten des Kartenportals Umwelt M-V wurden verwendet.

(...)

„Ein Baufeld ist unmittelbar angrenzend an Flächen zum Erhalt von Gehölzen vorgesehen. Da die vorhandenen Gehölze nicht eingemessen wurden ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, inwiefern eine Beschädigung der Gehölze, was ggf. die Beschädigung von Fortpflanzungsstätten einschließt, tatsächlich ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung (durch Gebäude, Baugruben, Lagerplätze, Baufahrfahrzeuge etc. des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) ist auszuschließen und die Baugrenze ggf. zu verschieben.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach Norden verschoben und damit von den Bestandsgehölzen weiter abgerückt. Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)“ anzuwenden.

(...)

„Stellungnahme Eingriffsregelung:

(...)

„Eine Stellungnahme im Rahmen dieser Beteiligung kann seitens der Eingriffsregelung nicht abgegeben werden.“

Grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen nicht. Mit dem Planungsbüro wurde die Thematik umfassend und einvernehmlich abgestimmt.

Eine Stellungnahme kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden, da der erforderliche Ausgleich noch nicht abschließend bearbeitet wurde."

Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich geeigneter Kompensationsmaßnahmen und ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde erstellt. Die im Rahmen der Eingriffsregelung geplanten Maßnahmen werden in Maßnahmenblättern dargestellt und in einem Durchführungsvertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart.

(...)

„Wasser- und Bodenschutz

Abwasser:

„Die Grundstücke sind abwasserseitig nicht an eine zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen, daher sind auf den Grundstücken Kleinkläranlagen oder eine abflusslose Sammelgruben zu betreiben.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind zur Gewässerbenutzung über Kleinkläranlagen grundstücksbezogenen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Sollten abflusslose Sammelgrube errichtet werden, so sind diese grundstücksbezogen der unteren Wasserbehörde ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen."

Eine entsprechende Festsetzung ist unter 4. Nebenanlagen vorgesehen.

„4.2 Schmutzwasser ist in einer abflusslosen Sammelgrube mit einer Größe von mindestens 8 m³ zur Abfuhr und zur zentralen Abwasserbehandlung zu sammeln."

(...)

„Niederschlagswasser

Sickeranlagen sind so zu betreiben und zu warten, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht zulässig."

Zur sachgerechten Ableitung des anfallenden, gering belasteten, Oberflächenwassers sind im Gebiet naturnahgestaltete Sickermulden mit einer Grundfläche von mindestens 1.830,00 m² vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird damit auf dem Grundstück in ausreichend groß

dimensionierten Sickermulden gesammelt und versickert. Detaillierungen zur technischen Ausführung erfolgen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

(...)

„Grundwasser/Bodenschutz:

Bezüglich des Boden- und Grundwasserschutzes sowie der Altlasten bestehen zum Vorhaben keine Bedenken oder Einwände.

Auflagen:

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren."

Zu den Tank- und Waschplätzen für Fahrzeuge sind mit den Bauanträgen die erforderlichen Genehmigungen beizubringen.

(...)

„Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen."

Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

(...)

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind uns Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt."

(...)

„Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA¹ zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die

Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung² bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten."

Die entsprechenden Regelungen zum Ausbau bzw. zu den zulässigen Baumaterialien sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu klären und abschließend zu regeln.

(...)

„Immissionsschutz und Abfall

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ umfasst in der Gemarkung Hoort in der Flur 2 mehrere Flurstücke (teilweise). Mit dem Planvorhaben werden neue Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Geothermie- und Kartoffelhalle“ ausgewiesen.

Der nächstgelegene Immissionsort gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) befindet sich aus bauplanerischer Sicht in einem Dorfgebiet. Somit darf nach Ziffer 6.1 d) der TA Lärm vom 26. August 1998 der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Dorfgebiet von

- tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 60 dB (A)

- nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten."

4. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0	0	0,3	0,6	1,1	1,7	2,6	3,9	5,9	8,6	12,3

Lärm im Sinne der Stellungnahme entsteht im Geltungsbereich im Wesentlichen durch Fahrverkehre und gewerbliche Tätigkeiten am Betriebsstandort.

In ca. einem Kilometer Entfernung, nordöstlich der Ortslage Hoort, befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet „Geothermie- und Kartoffelhalle“. Durch die Verlagerung des Betriebsstandorts aus der Ortsmitte, welche den Planungen des Unternehmens zugrunde liegt, werden die Immissionsorte innerorts und auch in den beschriebenen Ortsrandlagen deutlich entlastet. Überschreitungen von Immissionsrichtwerten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Verlagerung des Betriebsstandortes in den Außenbereich wird zukünftig die Lärm- und Geruchsimmissionen in der Ortslage mindern. Stoffliche Immissionen werden beim Vergleich von Ist- und Planzustand reduziert. Innerhalb der Ortschaft Hoort bewirkt die Verlagerung der betrieblichen Abläufe und des Verkehrsaufkommens eine Minderung von Beeinträchtigungsfaktoren.

Die Geräuschpegel von Klimaanlage oder Wärmepumpen spielen bei den hier vorhandenen Abständen zur nächstgelegenen Wohnbebauung keine oder eine sehr untergeordnete Rolle.

„6. Lärmintensive Arbeiten sind in der Lagerhalle auszuschließen.“

Eine Beschränkung der erforderlichen Arbeiten in der Halle ist nicht vorgesehen. Insoweit die erforderlichen arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, ist eine Beeinträchtigung von Wohnbebauung im entfernt liegenden Dorf nicht zu erwarten.

Die Verlagerung des Betriebsstandortes in den Außenbereich wird zukünftig die Lärmemissionen innerhalb der Ortschaft Hoort, aufgrund der Verlagerung der betriebsbedingten Abläufe und des Verkehrsaufkommens auf den geplanten Betriebsstandort, verringern.

„7. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.“

8. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Insbesondere mit Hinblick auf die Ableitbedingungen

(§19 der 1. BImSchV) sind für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden, verschärfte Anforderungen einzuhalten."

Feuerungsanlagen sind im Geltungsbereich voraussichtlich nicht vorgesehen (Geothermie). Sollten wider Erwarten Feuerungsanlagen erforderlich werden, erfolgen Abnahme und Genehmigung form- und sachgerecht im Bauantragsverfahren.

4 Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die:

Hoorter Brunnenbau GmbH
Hauptstraße 9
19230 Hoor

5 Das Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß:

- § 3 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit,
- § 4 Abs. 1 (BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange,
- § 3 Abs. 2 (BauGB) Öffentliche Auslegung,
- § 4 Abs. 2 (BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange zum Planentwurf,
- § 10 Abs. 1 (BauGB) Satzungsbeschluss.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

6 Umfang der Unterlagen

Im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind die geplanten baulichen Anlagen mit einem vergleichsweise hohen Konkretisierungsgrad bekannt.

Die vorliegende Planung besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) auf der Grundlage des Entwurfs zur Anlagenplanung,
- der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- dem Umweltbericht als selbständigem Teil der Begründung,
- dem landschaftspflegerischen Begleitplan mit u.a. Aussagen zu Eingriff, Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (Eingriffsregelung),
- artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen mit einer artenschutzrechtlichen Bewertung der Flächen.

7 Raumordnung und Flächennutzung

7.1 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) wurde zur Vermeidung von großen Hochwasserschäden aufgestellt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie und Kartoffelhalle“ wurden die mit Datum vom 19. August 2021 geltenden Regelungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz abgeprüft.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überflutungs-/ Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG (Umweltkarten M-V, Hochwasserrisikomanagement, Abfrage 21.06.2022), sodass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum länderübergreifenden Hochwasserschutz durch die Regelungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie und Kartoffelhalle“ nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV 2016)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V (2016) herausgegeben. Es stellt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern dar.

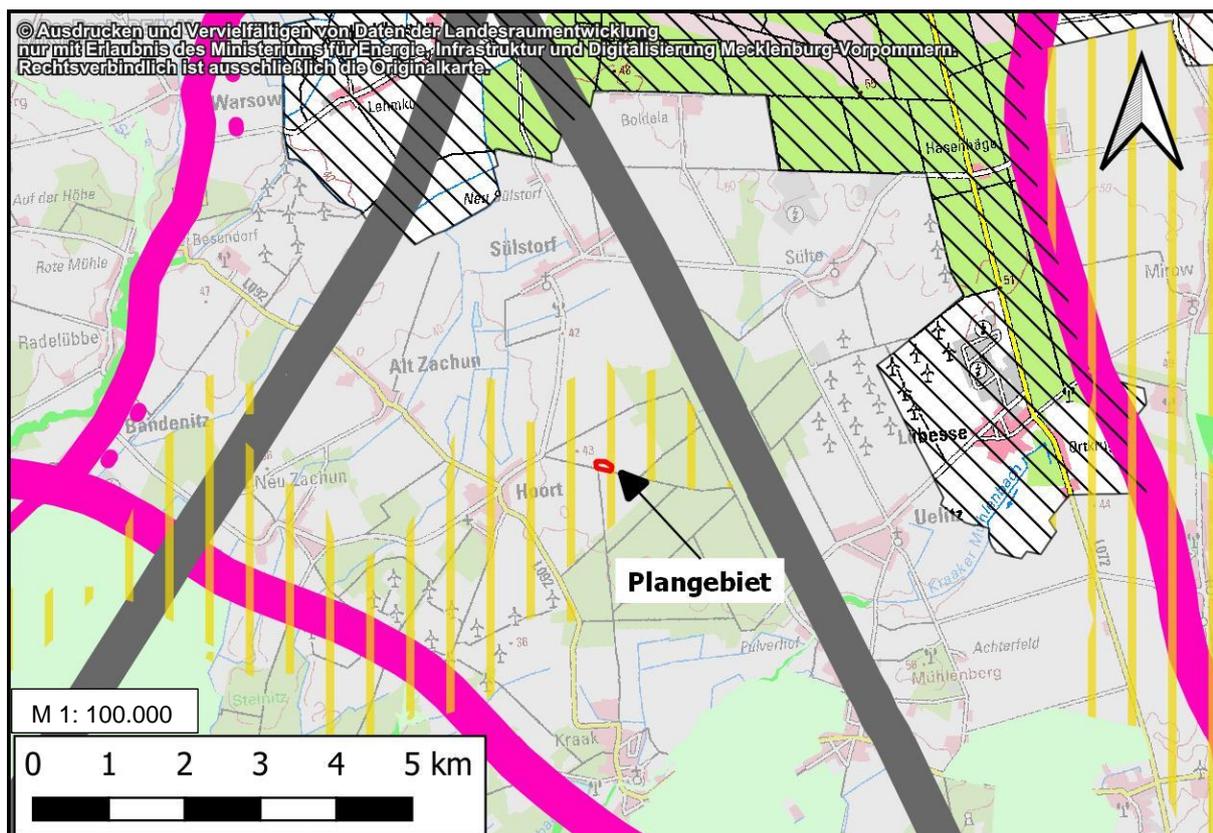


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte des Landesentwicklungsprogramm MV (2016).

Legende

Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des VB-Plans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie und Kartoffelhalle“

Vertikal, Gelb gestreift = Vorbehaltsgebiet Tourismus

Schwarz gestreift = Stadt-Umland-Räume

Linien in dunklerem Grün = Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Fläche in hellem Grün = Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

Linien in Magenta = Internationales und Großräumiges Straßennetz

Linien in Grau = Internationales Eisenbahnnetz

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Bezogen auf die Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt die Karte des LEP MV 2016 ein Vorbehaltsgebiet Tourismus dar (Abbildung 2). Die Darstellung umfasst wesentliche Teile der Gemeinde Hoort.

Die Entwicklung des Betriebs soll innerhalb der Gemeinde erfolgen und ist insoweit als gewerbliche Eigenentwicklung innerhalb der Gemeinde zu betrachten. Das Geschäftsfeld des Betriebes umfasst Bereiche, die insbesondere im ländlichen Raum angefordert werden und mit dem Bereich Brunnenbau u.a. auch Techniken für den Bereich erneuerbare Energien bereitstellen. Lage und Erschließung der Flächen werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Junghennenanlage Hoort“ gebündelt. Durch die Bündelung werden mögliche Beeinträchtigungen des auch für die Tourismusentwicklung bedeutsamen Landschaftsbilds gemindert bzw. vermieden.

7.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Laut Angaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM vom November 2011) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich sowohl ein flächenerschließendes Straßennetz als auch Achsen des Schienennetzes. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen. Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sowie Tourismusräume sind im nahen Umfeld nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das etwa 4 km Entfernung südöstlich gelegene Rastow als Siedlungsschwerpunkt und die Stadt Hagenow, in etwa 12,5 km Entfernung südwestlich des Plangebiets, als Mittelzentrum. Beide Orte liegen außerhalb des Darstellungsbereichs der Abbildung 3.

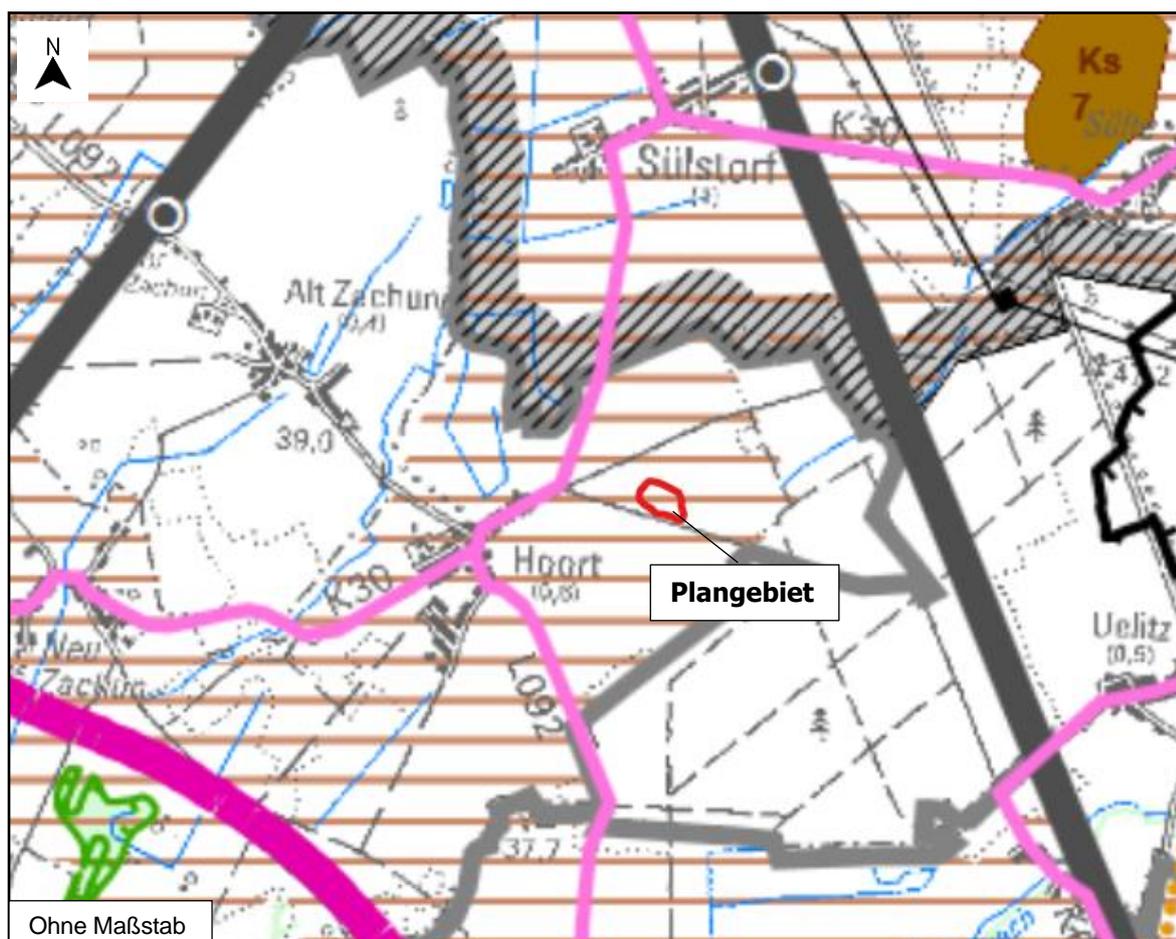


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms WM 2011. Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des VB-Plans Nr. 5 der Gemeinde Hoort

Legende

Rote Markierung ergänzt = Geltungsbereich des VB-Plans Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie und Kartoffelhalle“

Horizontal Braun gestreift = Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Schwarz gestreifte Grenze = Stadt-Umland-Raum

Fläche helles Grün mit dunklerem Grün umrandet = Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und Kompensation

Linien in Magenta = Großräumiges Straßennetz

Linien in Rosa = Bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz

Linien in Grau = Großräumiges Schienennetz

Linien in Hellgrau = Überregionales Schienennetz

Fläche in Braun = Vorranggebiet Rohstoffsicherung

Fläche mit schwarzer Linie = Eignungsgebiet Windenergieanlage

7.4 Raumordnung u. Landesplanung Westmecklenburg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Amts für Regionalplanung und Landesplanung Westmecklenburg wurde zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

„(...)

Die Verlagerung des Betriebes ist aufgrund der begrenzten innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten notwendig. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Geothermie und Kartoffelhalle“.

Die Vorhabenfläche befindet sich ca. einen Kilometer nordöstlich des Gemeindehauptortes Hoort und in räumlicher Anbindung zum VB-Plan Nr. 1 „Sondergebiet Junghennenanlage Hoort“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. zwei ha.

Laut dem RREP WM befindet sich die Gemeinde Hoort im strukturschwachen ländlichen Raum. Gemäß Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM sollen in strukturschwachen ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet.

Das Vorhabengebiet liegt gemäß der Karte des RREPs WM in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V und Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM). Durch den geplanten Hallenneubau zur Einlagerung von Kartoffeln entspricht das Vorhaben diesem Erfordernis.

Mit der vorgesehenen Verlegung und Erweiterung des ortsansässigen Betriebes wird dem Programmsatz 4.1 (4) RREP WM entsprochen. Hiernach soll in Gemeinden ohne Zentralortfunktion die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden.

Laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabensbereich im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V). Der Programmsatz ist zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

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

7.5 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des sachlichen Teilflächennutzungsplan Hoort Wind Nr. 0. Der Feststellungsbeschluss für den

Teilflächennutzungsplan wurde durch die Gemeinde Hoort am 16.06.2016 gefasst. Der Plan ist seit dem 10.02.2018 wirksam. Die Flächen des Geltungsbereichs sind nicht als Windeignungsfläche dargestellt (Bau- und Planungsportal M-V, Abfrage 07/2022).

Da im Übrigen für die Gemeinde Hoort kein gültiger Flächennutzungsplan besteht, wurde von der Gemeinde Hoort eine Plananzeige zum Vorhaben an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit der Bitte um landesplanerische Stellungnahme übersandt.

Zum Antrag wurden daraufhin mit Schreiben vom 13.05.2022 landesplanerische Hinweise gegeben. Hiernach entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung hinsichtlich der Stärkung von Entwicklungspotentialen in ländlichen Räumen, der Entwicklung von landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und der Ausrichtung der gewerblichen Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen.

8 Landschaftsplanung und Schutzgebiete

8.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Laut dem GLRP (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, 2008) für Westmecklenburg – Erste Fortschreibung, liegt das Plangebiet in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“, in der Großlandschaft 50, hier in der Landschaftseinheit 500 „Südwestliches Altmoränen und Sandergebiet“.

Aufgabe der GLRP ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für die jeweilige Planungsregion zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen.

Laut Textkarte 3 „Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume“ des GLRP WM, 2008 befindet sich das Plangebiet außerhalb von Bereichen mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume.

Gemäß Textkarte 8 „Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

Im Umfeld des Plangebiets soll gem. Karte III des GLRP WM, 2008, eine Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft erfolgen. Ziele der Raumentwicklung (Karte IV GLRP WM, 2008) sind für das Plangebiet nicht definiert.

8.2 Schutzgebiete und Schutzflächen

8.2.1 Natura 2000-Gebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen internationalen Schutzgebiete (Abbildung 4) liegen in einem Abstand von mindestens 3,3 km Entfernung zum Geltungsbereich. Es handelt sich um:

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA): „Feldmark bei Rastow“ (DE 2534-401), ca. 3,3 km südöstlich des Geltungsbereiches und „Hagenower Heide“ (DE 2533-401), ca. 5 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Flora, Fauna Habitat (FFH) Gebiete: „Sude mit Zuflüssen“ (DE 2533-301), ca. 3,3 km südöstlich und ca. 3,8 km südwestlich des Geltungsbereiches.

Von einer Beeinträchtigung der festgesetzten Erhaltungsziele der weit entfernt liegenden Gebiete ist nicht auszugehen (vgl. Umweltbericht UB 22.293 Rev. 01 / 13. Juli 2023).

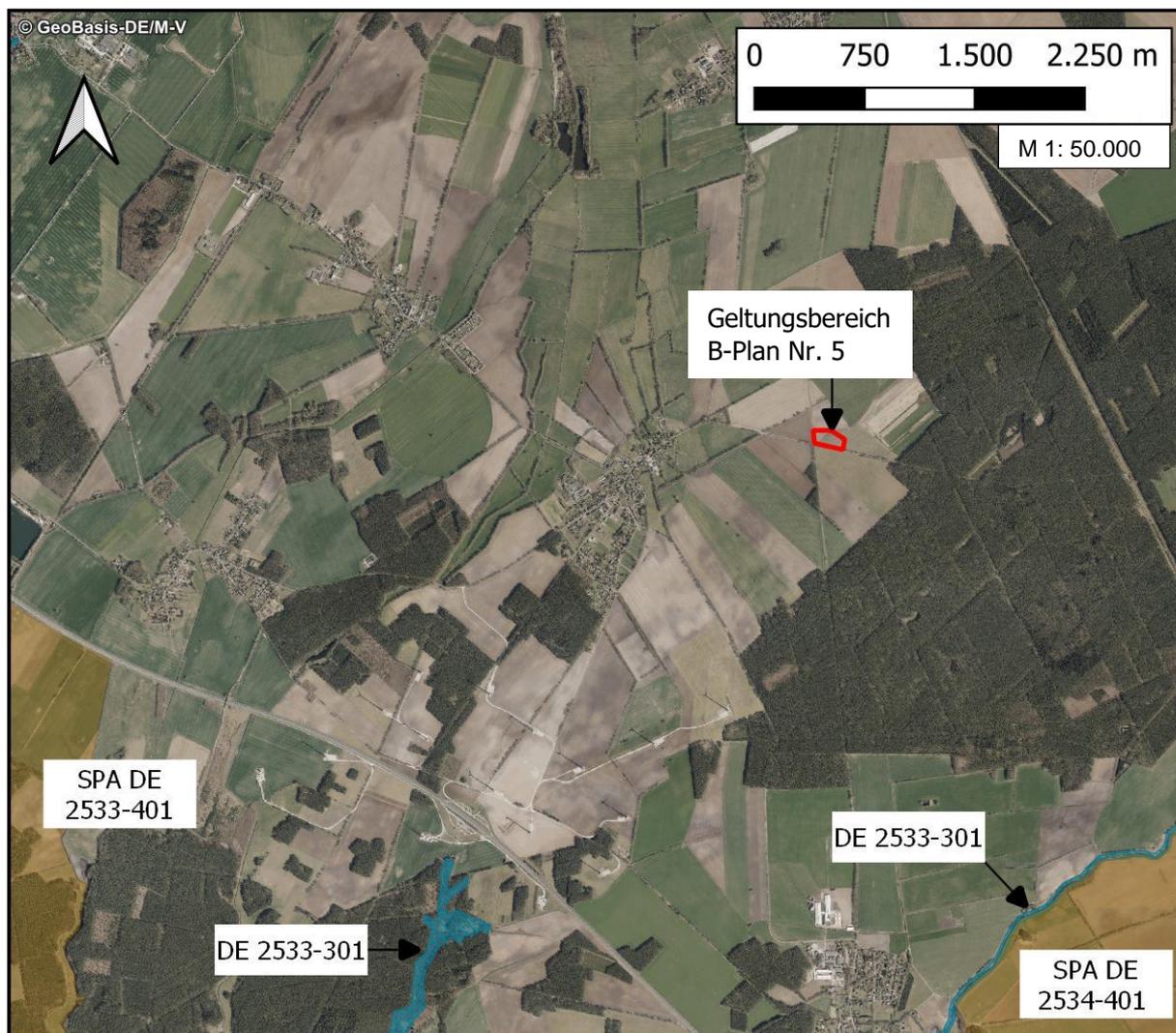


Abbildung 4: Im Umfeld des Geltungsbereiches (Rot) befindliche internationale Schutzgebiete (Braun – SPA, Blau – FFH-Gebiet). Kartengrundlagen: Geodaten M-V WMS_MV_DOP, Umweltkarten M-V WMS MV Schutzgebiete

8.2.2 Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von nationalen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das südöstlich in ca. 3,3 km Entfernung liegende Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Sude“ (LSG_140) (Kartenportal Umwelt M-V, Abfrage Juli 2022).

9 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Geothermie- und Kartoffelhalle“ festgesetzt. Die Planungen beinhalten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebiets „Geothermie- und Kartoffelhalle“ sind gem. § 11 BauNVO und § 1 Abs. 1 u. 4 BauGB folgende dem Vorhaben entsprechende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Halle zur Aufbewahrung und Wartung von Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung und Montage von Baukomponenten,
- Halle zur Lagerung von Agrarprodukten,
- Remise für Fahrzeuge und eine witterungsunabhängige Lagerung, Aufbewahrung und Zwischenlagerung nicht wassergefährdender Stoffe,
- befestigte Lagerflächen zur Aufbewahrung und Zwischenlagerung nicht wassergefährdender Stoffe (Erde, Sand),
- Büroräume und Sozialräume,
- Fahrzeugwaagen, Tankanlage zur Betankung des betriebseigenen Fahrzeug- und Maschinenparks,
- Flächen / Anlagen für die Regenwasserrückhaltung / -versickerung,
- befestigte Arbeitsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen,
- Leitungen und Einrichtungen, die für eine sachgerechte Ver- und Entsorgung der oben aufgeführten Anlagen und Nutzungen erforderlich sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche I (GR I) mit maximal 3.700,00 m² wird als Fläche für die Überbauung mit Gebäuden und ortsfesten Anlagen festgesetzt. Die Grundfläche II (GR II) wird mit 11.000,00 m² festgesetzt. Sie ist für die Anlage befestigter und teilbefestigter Lager- und Erschließungsflächen vorgesehen. Im Bereich der Grundfläche II sind Verkehrsflächen für Transportfahrzeuge und Maschinen, 6 Stellplätze für LKW, Lagerflächen für nicht wassergefährdende Stoffe und Schüttgüter (Sand etc.) und eine Grundstückszufahrt vorgesehen (Tabelle 2 und Abbildung 5).

Für die Gebäude im Geltungsbereich wird eine Firsthöhe von maximal 51,50 m ü. NHN vorgesehen. Die entsprechende Hallenhöhe ist notwendig, um neben der Lagerung von Geräten und Maschinen innerhalb der Halle auch Wartungsarbeiten und maschinelle Arbeitsvorgänge abwickeln zu können. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhe der Baukörper bezieht sich damit auf die Oberfläche des kürzlich ausgebauten Gemeindewegs, der als Zufahrt zur nahegelegenen Geflügelhaltungsanlage dient. Diese Zufahrt wird auf Kosten des Vorhabenträgers bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans verlängert und dient zukünftig auch hier der Erschließung.

Zur Festlegung der Lage der Baukörper sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen haben einen Umfang von 9.948,00m².

Tabelle 2: Bau und Verkehrsflächen

Geplante Flächennutzung		Fläche (m²)
GR I max.	geplante Gebäude (Halle)	3.700,00
	Remise (Parkfläche für Pkw)	
GR II max.	Verkehrsfläche	11.000,00
	Parkfläche für Lkw	

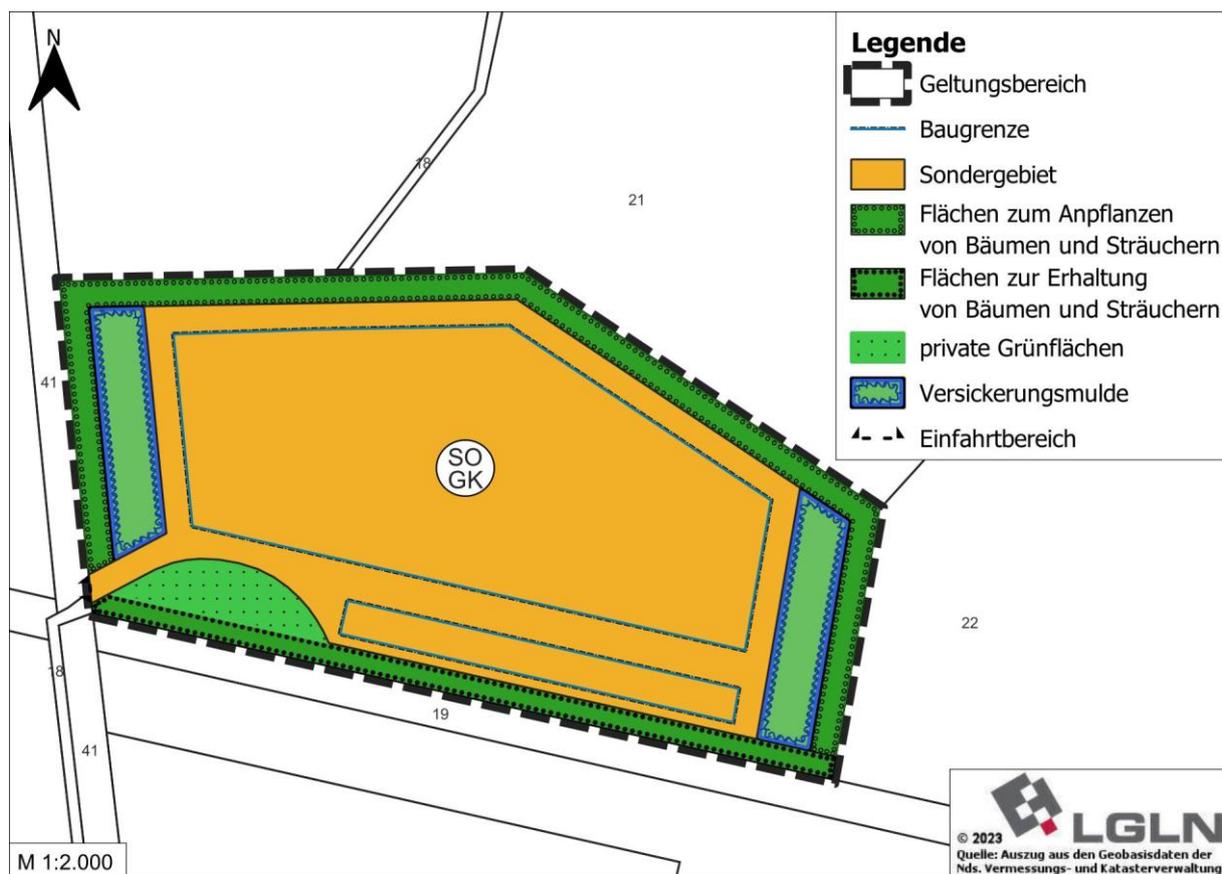


Abbildung 5: „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ (SO GK)

9.2.1 Geplante Gebäude

Die Grundfläche der Halle ist ca. 3.200,00 m² (ca. 80 x 40 m) groß. In der Halle sollen Büros für die Mitarbeiter, Sozialräume sowie Räume für die Anlagen und Maschinen untergebracht werden. Die Halle besteht aus Räumen zur Aufbewahrung und Wartung von Maschinen und Geräten sowie zur Lagerung von Agrarprodukten. Auf einer der Stirnseiten der Halle sollen Büro und Sozialräume für die Mitarbeiter eingerichtet werden.

9.2.2 Geplante Struktur und Nutzung der Flächen

Tabelle 3: Geplante Nutzungen

Geltungsbereich	20.395 qm	2,04 ha
Sondergebiet "Geothermie und Kartoffelhalle"	14.163 qm	1,42 ha
<i>Fläche zur Halle</i>	<i>3.200 qm</i>	<i>0,32 ha</i>
<i>Fläche zur Remise</i>	<i>500 qm</i>	<i>0,05 ha</i>
<i>Verkehrsflächen</i>	<i>10.463 qm</i>	<i>1,05 ha</i>
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a. BauGB	2.560 qm	0,26 ha
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)	1.193 qm	0,12 ha
Private Grünflächen	625 qm	0,06 ha
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	1.854 qm	0,19 ha

9.3 Bauweise

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

9.4 Verkehrsflächen und Stellplätze

Für die Belegschaft sind 15 Stellplätze für Pkw geplant. 6 Lkw-Stellplätze werden im Bereich der Grundfläche II angeordnet und dienen als Abstellflächen für Betriebsfahrzeuge. Die Pkw-Stellplätze sind mit einer Größe von 4,55 m x 2,50 m überwiegend im Süden des Grundstücks vorgesehen. Die Stellplätze für die Lkw sind jeweils ca. 16,00 m x 3,00 m groß und werden überwiegend im Norden des Grundstücks angeordnet. Bei Errichtung einer Tankanlage im Bereich der befestigten Flächen sind erforderliche Schutz- und Sicherungsmaßnahmen in den Bauantragsunterlagen in der technisch erforderlichen Form nachzuweisen.

Die Anbindung des Geltungsbereichs an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die vorhandene, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Wegeflächen sichergestellt. Der Ausbau beinhaltet Ausweichbuchten und den Einmündungsbereich in die Kreisstraße 30 (K 30).

9.5 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

9.5.1 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden private Grünflächen mit einem Umfang von 625,00 m² festgesetzt. Die Grünflächen dienen der Gestaltung des Geländes und können als Rasenflächen oder Gehölzflächen gestaltet werden. Sie befinden sich im Umfeld der Verkehrsfläche im Süden des Grundstücks.

9.5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Süden des Grundstücks, parallel zum dort verlaufenden Wegegrundstück, sind umfangreiche Baumbestände vorhanden, die als geschützte Baumhecken eingestuft sind.

Diese Baumhecken haben eine Grundfläche von 1.193,00 m². Die Bestände bleiben im vollen Umfang erhalten. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt im Bereich einer alten Ackerzufahrt. Eingriffe in den Bestand sind zur Einrichtung dieser Zufahrt sind damit nicht erforderlich.

9.5.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche wird mit einer 7 m breiten Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Neben der Pflanzfläche sind Kraut- und Saumstrukturen gewünscht und zulässig. Die Eingrünung dient der Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft.

Die Eingrünungsfläche ist auf 2.560,00 m² als Anpflanzung entlang der Grenzen des Geltungsbereiches im Westen, Norden und Osten zeichnerisch festgesetzt.

Die vorzunehmenden Anpflanzungen werden nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans aus standortheimischen Gehölzen erfolgen. Für die Festlegung der Maßnahmen der Grünordnung werden im landschaftspflegerischen Begleitplan Maßnahmenblätter entwickelt, die als Anlage des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abschließend geregelt und sichergestellt werden.

9.5.4 Niederschlagswasser

Zur sachgerechten Ableitung des anfallenden, gering belasteten Oberflächenwassers sind im Gebiet zwei Versickerungsmulden mit einer Größe von insgesamt 1.854,00 m² anzulegen. Die erste Versickerungsmulde ist im Osten des Grundstücks, eine weitere Versickerungsmulde ist im Westen des Grundstücks geplant.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten, flach auszubildenden Sickermulden sind zur Ableitung des geringbelasteten Niederschlagswassers anzulegen und dauerhaft zu sichern. Die naturnahe Gestaltung und Unterhaltung der Muldenflächen wird durch Maßnahmenblätter im Durchführungsvertrag geregelt und dauerhaft sichergestellt.

Das Vorhaben ist auf einem neu zu erschließenden Standort auf intensiv genutztem Acker geplant. Oberflächengewässer sind nicht durch Überbauung betroffen.

9.5.5 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in einer abflusslosen Sammelgrube mit einer Größe von mindestens 8,00 m³ zur Abfuhr zu einer zentralen Abwasserbehandlung gesammelt.

9.5.6 Versorgung und Nutzung der Infrastruktur

Die Stromversorgung wird über das vorhandene Netz sichergestellt. Die Wärmeversorgung der Büro- und Sozialräume soll über eine Wärmepumpe sichergestellt werden. Im Bereich des nahegelegenen Junghennenaufzuchtstalls ist eine Frischwasserversorgung vorhanden. Die Versorgung von Büro- und Sozialräumen kann über vorhandene Leitungen sichergestellt werden.

9.5.7 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Es ist vorgesehen, einen Hydranten für die Feuerwehr gut erreichbar und im Zufahrtsbereich der Anlage anzuordnen. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass der Hydrant eine Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von drei Stunden vorhält.

Eine Feuerwehrezufahrt ist im Bereich der Grundstückszufahrt vorhanden. Aufstellflächen für Löschfahrzeuge sind im Bereich der Hof- und Platzflächen in ausreichendem Maße gegeben.

10 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gemäß § 12 Abs.1 BauGB) entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist in einem städtebaulichen Vertrag (gemäß § 11 BauGB) zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu regeln.

11 Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Hoort über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

3. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) vom Az: - mit Hinweisen - erteilt.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

5. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Mitteilungsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" Nr. am und im Internet auf dem Landesportal unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44

BauGB), einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Sonstiges Sondergebiet Geothermie- und Kartoffelhalle“ in Kraft.

12 Verwendete Unterlagen

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011)., Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011), von www.region-westmecklenburg.de

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V – (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Juni 2016 (LEP M-V 2016)

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (2008)., Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg Erste Fortschreibung September 2008, von www.lung.mv-regierung.de

Bundesamt für Naturschutz (2022)., Landschaftsschutzgebiete, von www.bfn.de

BauGB - Baugesetzbuch vom 3. November 2017 zuletzt geändert am 3. Juli 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 zuletzt geändert am 3. Juli 2023

WHG – Wasserhaushaltsgesetz: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 3. Juli 2023.

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen: GeoPortal.MV (www.geodaten-mv.de).

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V vom 21. Dezember 2015 (§ 1 Abs. 4 BrSchG)
Brandschutz und technische Hilfeleistung