

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0714 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 17.05.2017 Einreicher: Bürgermeister	
Bestätigung der Stellungnahme zum 2. Vorentwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar - Hornstorf - Teil 1 auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf K 35 und B 105		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	23.05.2017	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	20.06.2017	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt die Stellungnahme des Bürgermeisters zum 2. Vorentwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf für einen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebietes Wismar- Hornstorf- Teil 1 auf dem Gebiet der Gemeinde Hornstorf K 35 und B 105 zu bestätigen. Die Gemeinde Lübow hat der Planung zugestimmt, sie hatte keine Hinweise oder Bedenken

Sachverhalt:

Aufgrund der Frist zur Stellungnahme wurde bereits diese mit der Empfehlung des Bauausschuss an die Gemeinde Hornstorf weitergegeben.

Anlage/n:

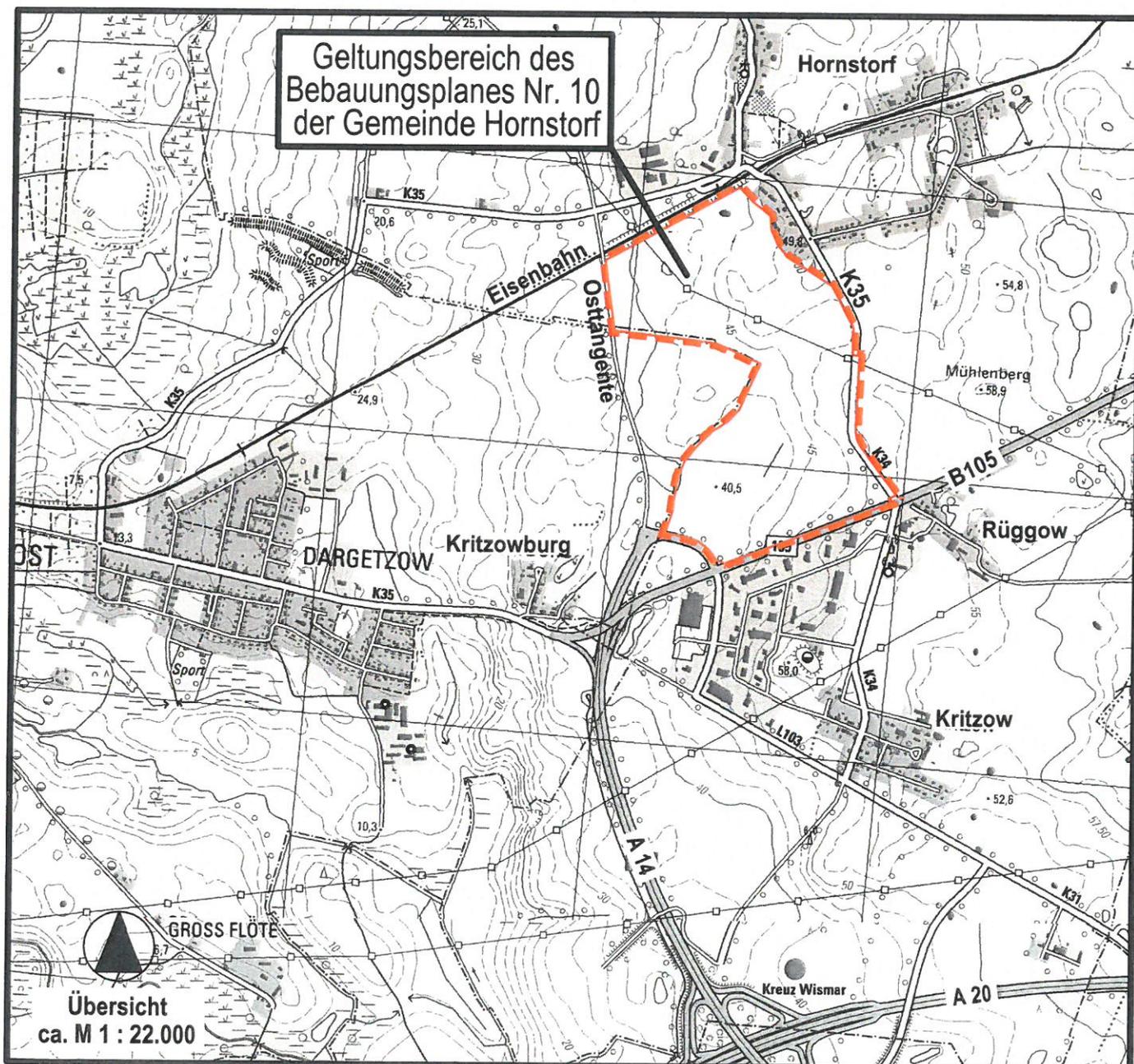
Auszug 2. Vorentwurf

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE HORNSTORF

FÜR EINEN TEIL
DES INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETES
WISMAR - HORNSTORF - TEIL 1
AUF DEM GEBIET DER GEMEINDE HORNSTORF
ZWISCHEN K 35 UND B 105



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 02. März 2017

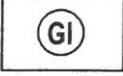
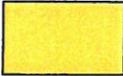
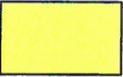
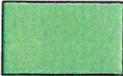
2. VORENTWURF

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

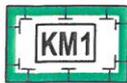
GE1 + GE2.1 GE2.2 + GE2.3	GI1
GE Gewerbegebiete <small>(gemäß § 8 BauNVO)</small>	GI Industriegebiete <small>(gemäß § 9 BauNVO)</small>
a	a
GRZ 0,8	GRZ 0,8
GH _{max} 12,00m (GH _{max} 20,00m)	GH _{max} 15,00m (GH _{max} 25,00m)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)	
	Industriegebiete (gem. § 9 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 -19 BauNVO
GH _{max} 12,00m	maximale Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	
a	Abweichende Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenverkehrsflächen	Par. 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	
	Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB
	Regenwasserrückhaltung	
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Schutzpflanzung	
	Ausgleichsgrün / Eingriffsminimierung	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	
	Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	Par. 9 (1) 17 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Par. 9 (1) 20, 25 BauGB
Par. 9 (1a) BauGB

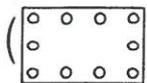


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Par. 9 (1) 20 BauGB
KM - Kompensationsmaßnahme mit lfd.Nr.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Par. 9 (1) 25 BauGB



Anpflanzgebot für Bäume, beispielhaft)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Par. 9 (1) 25a BauGB
Par. 9 (6) BauGB)

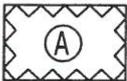


Erhaltungsgebot für Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Feuchtbiotop, Gewässer und Gehölze)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (A-Anbauverbotszone) Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf Par. 9 (7) BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone III (TWSZ) § 9 (6) BauGB
i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)

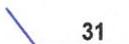


Bereich mit Bodendenkmal, der dem Denkmalschutz unterliegt Par. 9 (6) BauGB



Vermutliche Lage der Richtfunktrasse

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

44.98

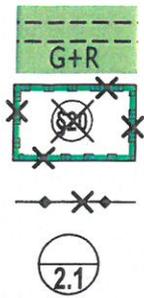
Höhenangabe in Meter ü DHHN92



Bemaßung in Metern



Sichtdreiecke

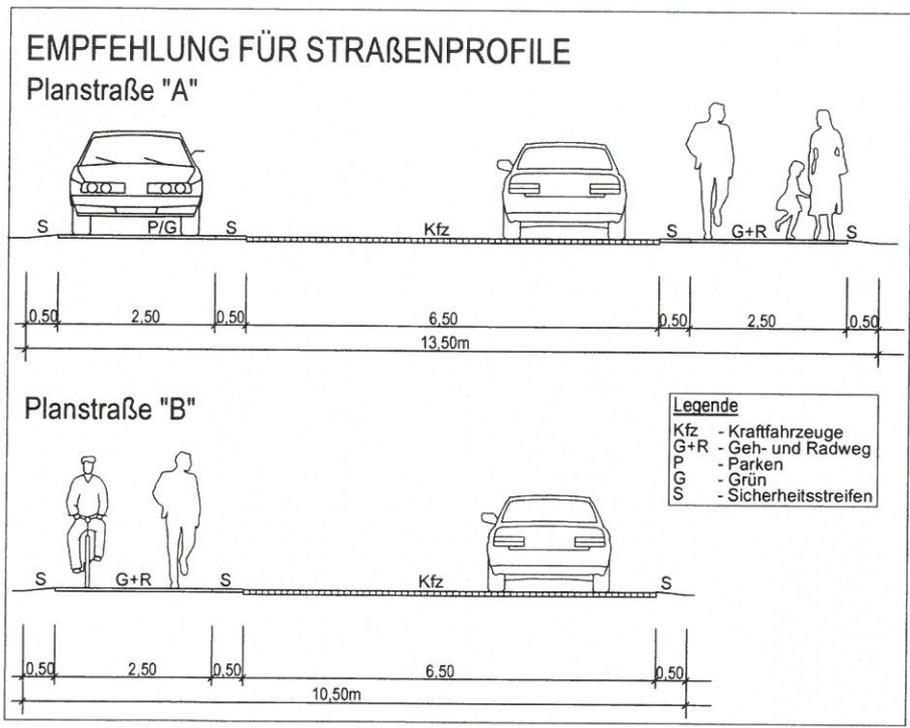


Geh- und Radweg innerhalb der Grünfläche

künftig entfallende Darstellung
z.B. geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung

Kennzeichnungen der Baugebiete mit lfd. Nr.



**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE HORNSTORF
FÜR EINEN TEIL DES INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETES
WISMAR - HORNSTORF - TEIL 1
AUF DEM GEBIET DER GEMEINDE HORNSTORF
ZWISCHEN K 35 UND B 105**

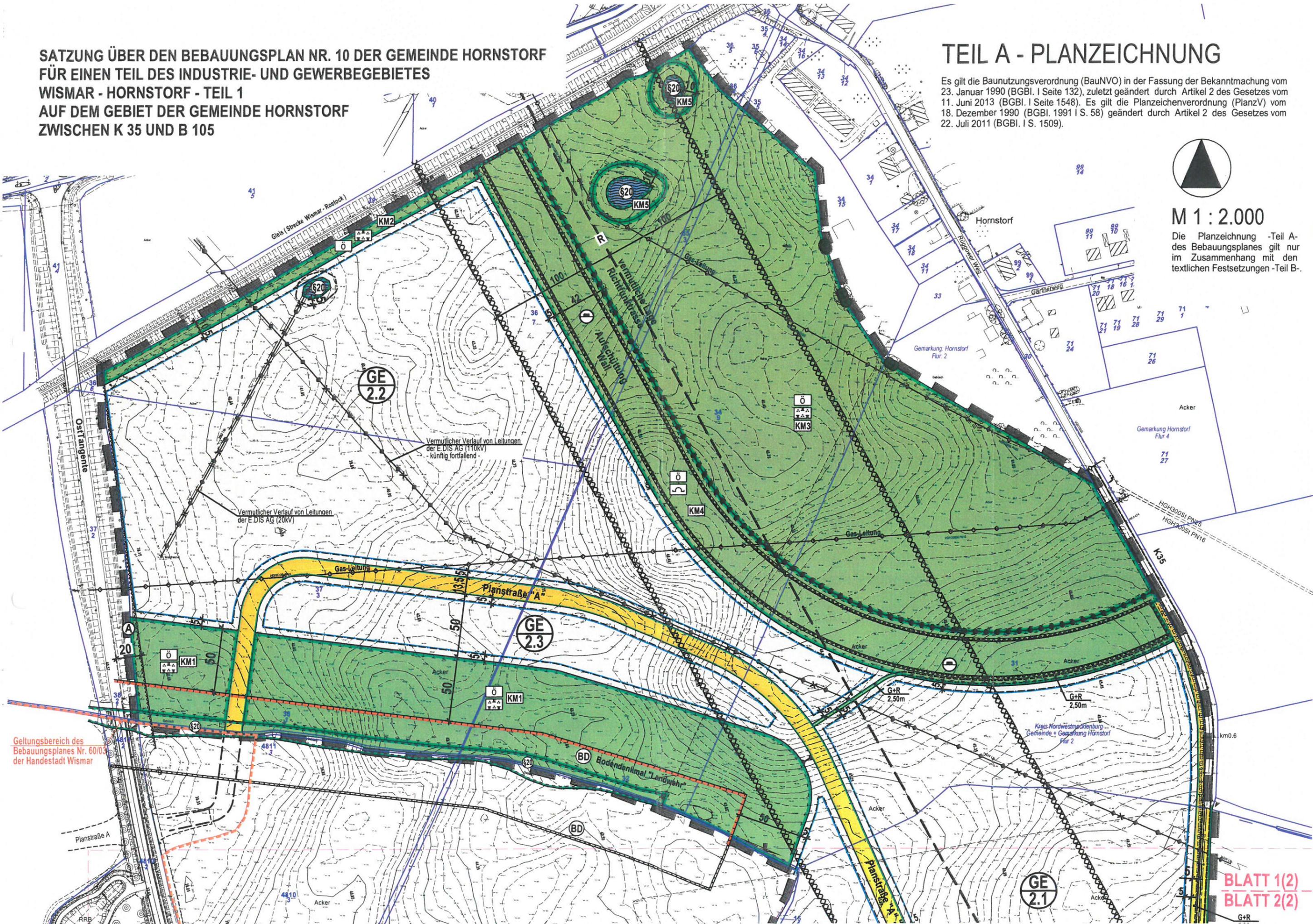
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



M 1 : 2.000

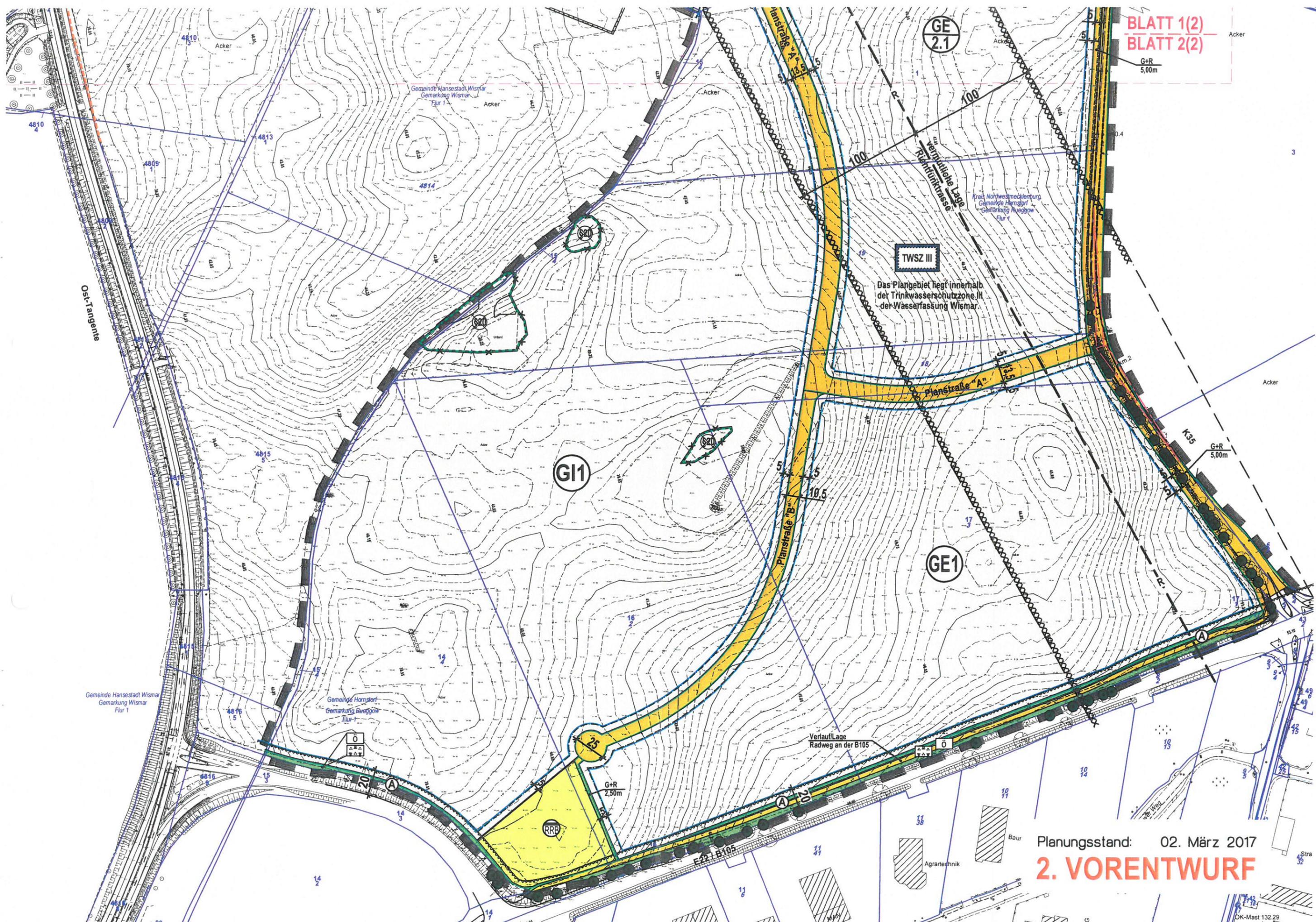
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/03 der Handstadt Wismar

**BLATT 1(2)
BLATT 2(2)**

G+R
5,00m



Planungsstand: 02. März 2017
2. VORENTWURF

Hansestadt Wismar mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 60/03 für den Teilbereich Gewerbegebiet Kritzowburg planungsrechtlich vorbereitet.

Für die Gemeinde Hornstorf wurden sowohl Flächen nördlich als auch südlich des bestehenden Gewerbegebietes Kritzow/Wismar-Ost betrachtet. Die betrachteten Flächen zeichnen sich durch ihre Lagegunst in Bezug auf übergeordnete Verkehrsträger aus. Die Flächen sind gut an das übergeordnete Netz der Verkehrsstrassen angebunden. Synergien mit den Industrie- und Gewerbebeständen der Hansestadt Wismar im Hafffeldbereich werden gesehen.

Für die Gemeinde Hornstorf ist die Entwicklung eines interkommunalen Standortes Zeichen der Zeit. Ein gemeindeübergreifender Ansiedlungsstandort, der die Vorteile der Infrastruktur gemeinschaftlich nutzt, soll im Sinne der Region entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird nunmehr ein Teil der in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Bauflächen, nördlich der Bundesstraße B 105, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet. Damit reagiert die Gemeinde auf konkrete gewerbliche Ansiedlungsbegehren.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Hauptanbindung für Teilbereiche nördlich der Bundesstraße B 105 von dem Nord-Ost-Zubringer, zunächst über Flächen der Hansestadt Wismar, dann die Gemarkungsgrenze passierend, erfolgen soll. Darüber hinaus sind Anbindungen an die übergeordnete Kreisstraße K 35 vorgesehen.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung des geänderten Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 10 beschlossen.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 68,94 ha befindet sich westlich der K35 und nördlich der Bundesstraße B 105. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahngleise der Verbindung Wismar-Rostock,
- im Osten durch die Kreisstraße K35,
- im Süden durch die Bundesstraße B105,
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zur Hansestadt Wismar.

1.3. Kartengrundlage

Für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird eine amtliche Vermessung (Lage- und Höhenplan) des ÖBVI Bauer und Siwek genutzt.

1.4. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 2000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf werden der Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange abgestimmt. Es wurde bereits das Beteiligungsverfahren mit einem Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 10 mit kleinerem Geltungsbereich mit Stand vom 27. März 2008 durchgeführt. Da sich der Geltungsbereich geändert hat, wird das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf erneut durchgeführt. Erkenntnisse aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung werden dann für den Umweltbericht im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 berücksichtigt und eingearbeitet.

1.6. Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM)
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf - 1. Änderung

2. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Entwicklung des Gewerbegrößstandortes, der Gewerbe- und Industriegebiete, der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf sind Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beschäftigte sich die Gemeinde Hornstorf (1. Änderung des Flächennutzungsplanes) bereits mit der Entwicklung eines Teilbereiches dieses Gewerbegrößstandortes mit der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hatte am 07. Februar 2008 bereits den Aufstellungsbeschluss sowie am 27. März 2008 den Beschluss über den Vorentwurf und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 10 für einen Teilbereich von etwa 36 ha gefasst.

Am 17.12.2015 erfolgte auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf der Beschluss über die Aufstellung des geänderten Geltungsbereichs mit einer Erweiterungsfläche von etwa 33 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden die konkreten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben geschaffen.

Die Gemeinde Hornstorf stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 auf,

- zur planungsrechtlichen Regelung zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben,
- zur Regelung der technischen und verkehrlichen Erschließung,
- zur Regelung der Belange des Immissionsschutzes,
- zur Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

Ziel innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Konzeptionell sind die Gewerbebetriebe im nordöstlichen sowie im östlichen Bereich des Plangebietes zulässig. Damit wird die im Vergleich zum übrigen Plangebiet geringe Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen in Rügow (als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt) und Hornstorf (als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt) berücksichtigt. Im übrigen Bereich des Plangebietes wird die Zulässigkeit von Industriebetrieben planungsrechtlich geregelt.

Die verkehrliche Anbindung von der Kreisstraße K 35 wird mit dem Bebauungsplan Nr. 10 planungsrechtlich geregelt. Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes für den Gewerbe- und Industriestandort die verkehrliche Anbindung an den Nord-Ost-Zubringer durch die innere verkehrliche Erschließung berücksichtigt. Diese erfolgt über die Fläche des Bebauungsplans Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar.

So können Beeinträchtigungen durch Verkehr, der durch Industrie- und Gewerbeansiedlungen induziert wird, für die Ortslage minimiert werden.

Nördlich der Bundesstraße B 105 ist die Anbauverbotszone in einer Breite von 20 m zu beachten. Innerhalb dieses Bereiches sind die Gestaltung eines öffentlichen Grünbereiches mit Anpflanzungen von Gehölzen und der straßenbegleitende Geh- und Radweg Planungsziel. Bei den Anpflanzungen ist

- Die Gemeinde Hornstorf gehört zum Stadt-Umland-Raum des Mittelzentrums Wismar.
- Die Gemeinde Hornstorf gehört zum Nahbereich der Hansestadt Wismar.
- Der Standort für die Ansiedlung hafenaffiner Industrie und Gewerbeunternehmen ist westlich des Nordostzubringers dargestellt. Zu diesem Bereich der Ansiedlung hafenaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen ist auch der Bereich des Bebauungsplangebietes zugehörig.
- Die Gemeinde Hornstorf befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Die Flächen des Gemeindegebietes werden als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.
- Das Plangebiet ist über die Autobahnen A14 und A20 an das internationale Straßennetz angebunden.
- Die Bundesautobahn BAB 14 verläuft in Nord-Süd-Richtung südwestlich des Plangebietes.
- Die Bundesautobahn BAB 20 quert in West-Ost-Richtung das Land Mecklenburg-Vorpommern. Sie verläuft im Süden des Gemeindegebietes.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

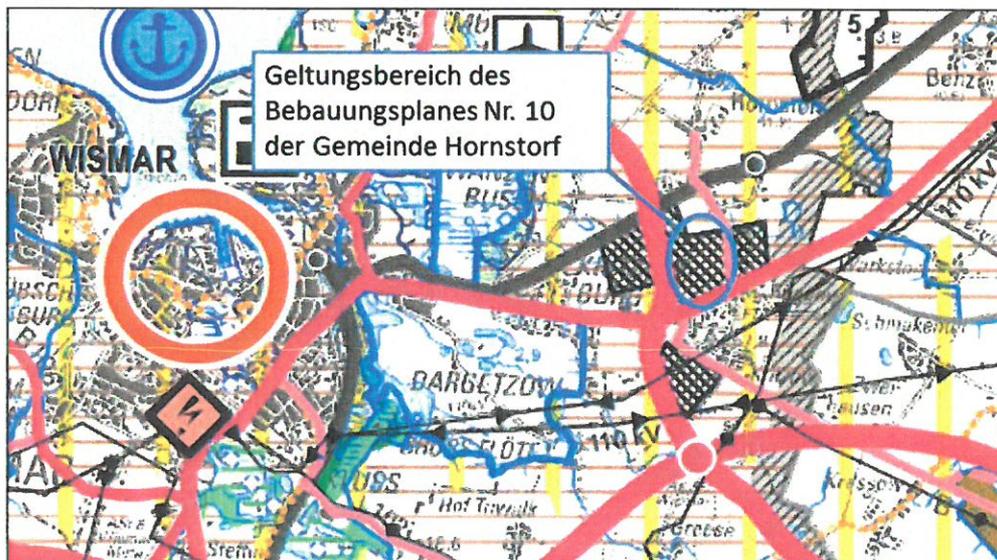


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RREP WM 2011 mit Skizzierung des Plangebietes

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 konkretisiert und vertieft die Ziele und Grundsätze des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Region Westmecklenburg.

Da die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes im engen Zusammenhang mit der Entwicklung des Mittelzentrums Wismar steht, wird im Folgenden auch auf Darstellungen für die Hansestadt Wismar eingegangen.

Es sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im RREP WM formuliert wurden, zu beachten:

- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet Gewerbe und Industrie.
- „Oberstes Entwicklungsziel für Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft zu stärken, für die erwerbsfähige Bevölkerung genügend qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen und die regionale Wettbewerbsfähigkeit bundesweit zu verbessern. Dazu sollen für den Ausbau vorhandene bzw. für die Neuansiedlung von Betrieben ausreichend erschlossene und gut erreichbare Gewerbestandorte vorgehalten werden.“ (RREP WM 2011, S. 61)
- Das Plangebiet wird über die A14, südwestlich des Plangebietes Richtung Süden verlaufend und über die A20, südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufend, an das großräumige Straßennetz angebunden. Darüber hinaus grenzt die Bundesstraße 105 im Süden unmittelbar an das Plangebiet (überregionales Straßennetz).
- Die Gemeinde Hornstorf befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar.
„Stadt-Umland-Räume sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume weiterhin so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten.“ (RREP WM 2011 S. 30).
- „Die Städte Schwerin und Wismar repräsentieren mit ihren Umlandgemeinden die wirtschaftlichen Kernräume der Region Westmecklenburg und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie halten auch für die Ländlichen Räume qualifizierte Arbeitsplätze vor.“ (RREP WM 2011 S. 31).
- „Mittelzentren sollen als
 - Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
 - regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
 - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.“ (RREP WM 2011 S. 41)
- „Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab.
- Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“ (RREP WM 2011 S. 42).
- Die Gemeinde Hornstorf befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum.
- Die Gemeinde Hornstorf befindet sich zum Teil in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Im RREP WM 2011 sind die Flächen des geplanten Gewerbegrößstandortes der Gemeinde Hornstorf und der Hansestadt Wismar als Vorranggebiet für

Gewerbe und Industrie dargestellt. Somit entspricht die planungsrechtliche Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 10 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf

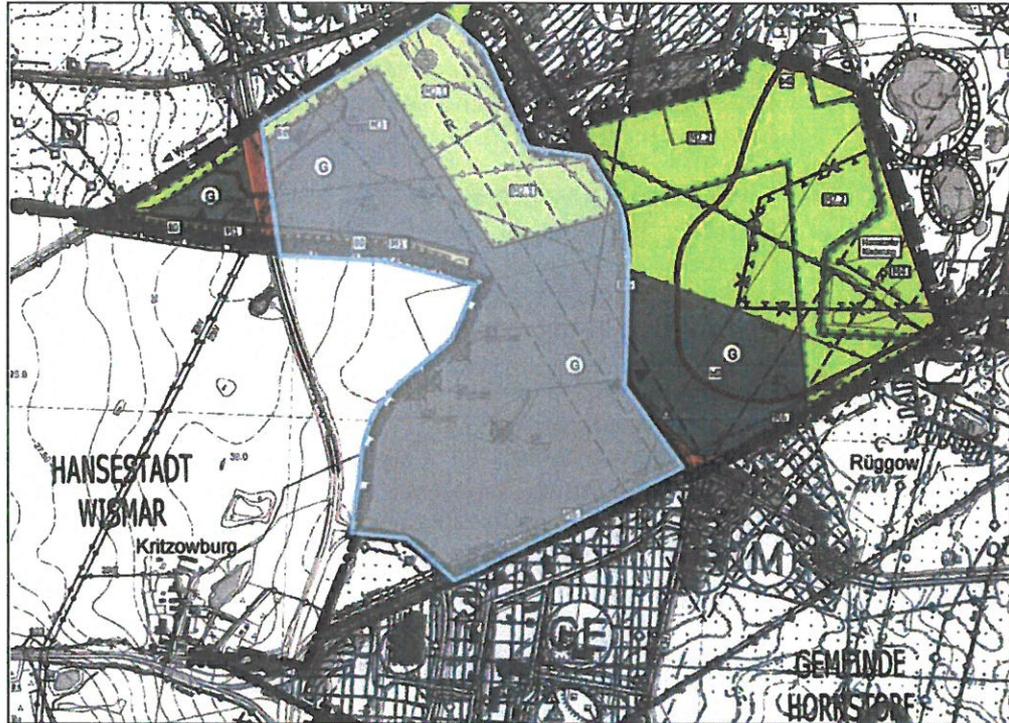


Abb. 3: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hornstorf mit Skizzierung des Geltungsbereiches (Quelle: Geoportal Nordwestmecklenburg)

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hornstorf liegt die wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind Maßnahmen vorgesehen. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Grünfläche fest. Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßnahmen sollen weiterhin umgesetzt werden. Die geringfügige Änderung der räumlichen Flächenausdehnung wird als vernachlässigbar angesehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4. Landschaftsplan der Gemeinde Hornstorf

Der Landschaftsplan hat sich mit den Erkenntnissen der Umweltverträglichkeitsstudie für den Gewerbegroßstandort Wismar-Hornstorf unter Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen der Gemeinde Hornstorf beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der gemeindlichen Zielsetzungen stellt die Gemeinde Hornstorf im Rahmen des Landschaftsplanes die Vereinbarkeit der Ziele zur Industrie- und Gewerbeansiedlung mit den Zielen der Landschaftsplanung und Entwicklung für das Gemeindegebiet dar.

Nähere Angaben zu den Maßnahmen des Landschaftsplanes im Plangebiet sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichts (Teil II der Begründung) unter g) enthalten.

Auf Ausführungen zum gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg wird verzichtet, weil dies ausführlich in den Anforderungen des Landschaftsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Hornstorf beachtet wurden.

3.5. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Vorhabenstandort. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt über 2,5 km entfernt nördlich des Plangebietes, das nächste FFH-Gebiet ist 4,5 km entfernt auf der Ostsee.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das LSG „Wallensteingraben“ (L 56) befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung, das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“ (Nr. 146) in ca. 2,7 km Entfernung. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich gesetzlich geschützte Biotop.

Es handelt sich um Kleingewässer, Gehölzbiotop sowie ein Feuchtbiotop. Zur Umsetzung der landesplanerischen und kommunalen Planungsziele wird für die optimale Ausnutzung der Flächen die Überbauung dieser Biotop erforderlich. Entsprechende Ausnahmegenehmigungen werden im weiteren Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren überprüft und festgesetzt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

Das Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren zur Neufestsetzung des Schutzgebietes. Das Plangebiet wird nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens voraussichtlich außerhalb der Schutzzone III liegen.

Für die Entwurfsphase ist es für die Gemeinde Hornstorf für die rechtsverbindliche Festsetzung notwendig, dass das Genehmigungsverfahren zur Neufestsetzung des Schutzgebietes abgeschlossen ist. Da sich das Plangebiet nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens außerhalb der Schutzzone III befinden würde, würden sich keine oder weniger Restriktionen für die Ansiedlung von Unternehmen ergeben und die Bestimmung rechtssicherer Festsetzungen wäre der Gemeinde Hornstorf möglich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 9 BauNVO, § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Das Plangebiet wird Industrie- und Gewerbegebiete berücksichtigen. Diese werden festgesetzt, um auch Bereiche mit einem höher zulässigen Emissionspotential zu ermöglichen. Eine Gliederung des gesamten Plangebietes erfolgt. Industriegebiete befinden sich in einem Mindestabstand von 500 m zu der schützenswerten Wohnnutzung.

Darüber hinaus werden Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gewerbegebiete werden in sich nach dem Emissionsverhalten der Betriebe gegliedert und es erfolgt die Beachtung des Heranrückens an schützenswerte Nutzungen. Es wurde eine Ausnahmeregelung auf Nachweis festgesetzt. Diese Öffnungsklausel ermöglicht Spielraum für Ansiedlungsbegehren von zum Beispiel atypischen Betrieben.

Der Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgt aufgrund des in der Nähe gelegenen großflächigen Einzelhandelsmarktes/ Verbrauchermarktes.

Der Ausschluss von Einzelhandel erfolgt im gesamten Plangebiet, um vorrangig die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, also produzierendem Gewerbe, zuzulassen. Dabei soll produktionsbezogener Einzelhandel, der im Zusammenhang mit der Produktion der Betriebsstätte steht, zugelassen werden.

Da vorrangig die Ansiedlung produzierender Unternehmen Planungsziel der Gemeinde ist, werden Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Plangebietes ist darüber hinaus für diese Nutzungen eher ungeeignet.

Windenergieanlagen und Anlagen für Photovoltaik, als selbstständige Anlagen, werden ebenso ausgeschlossen. Photovoltaikanlagen sind unzulässig, weil sie flächenintensiv sind und es würden wertvolle Flächen für die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen verloren gehen. Windenergieanlagen werden aufgrund der Nähe zu den Ortslagen mit vorhandenen schützenswerten Nutzungen ausgeschlossen. Photovoltaikanlagen können innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes auf den Gebäuden bzw. den Dachflächen der Gebäude realisiert werden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind detailliert im Teil B-Text aufgeführt.

Grundlage für die Entscheidungen der Gemeinde zur Gliederung des Baugebietes in Industrie- und Gewerbegebiete ist eine Übersicht mit den Abständen zur schützenswerten Bebauung in der Umgebung. Die Abstände zur Wohnbebauung sind in den Abständen von 100 bis 700 m auf einem Luftbild entsprechend dargestellt. Dieses Luftbild mit den entsprechenden Abstandslinien wird Bestandteil der Plandokumentation.

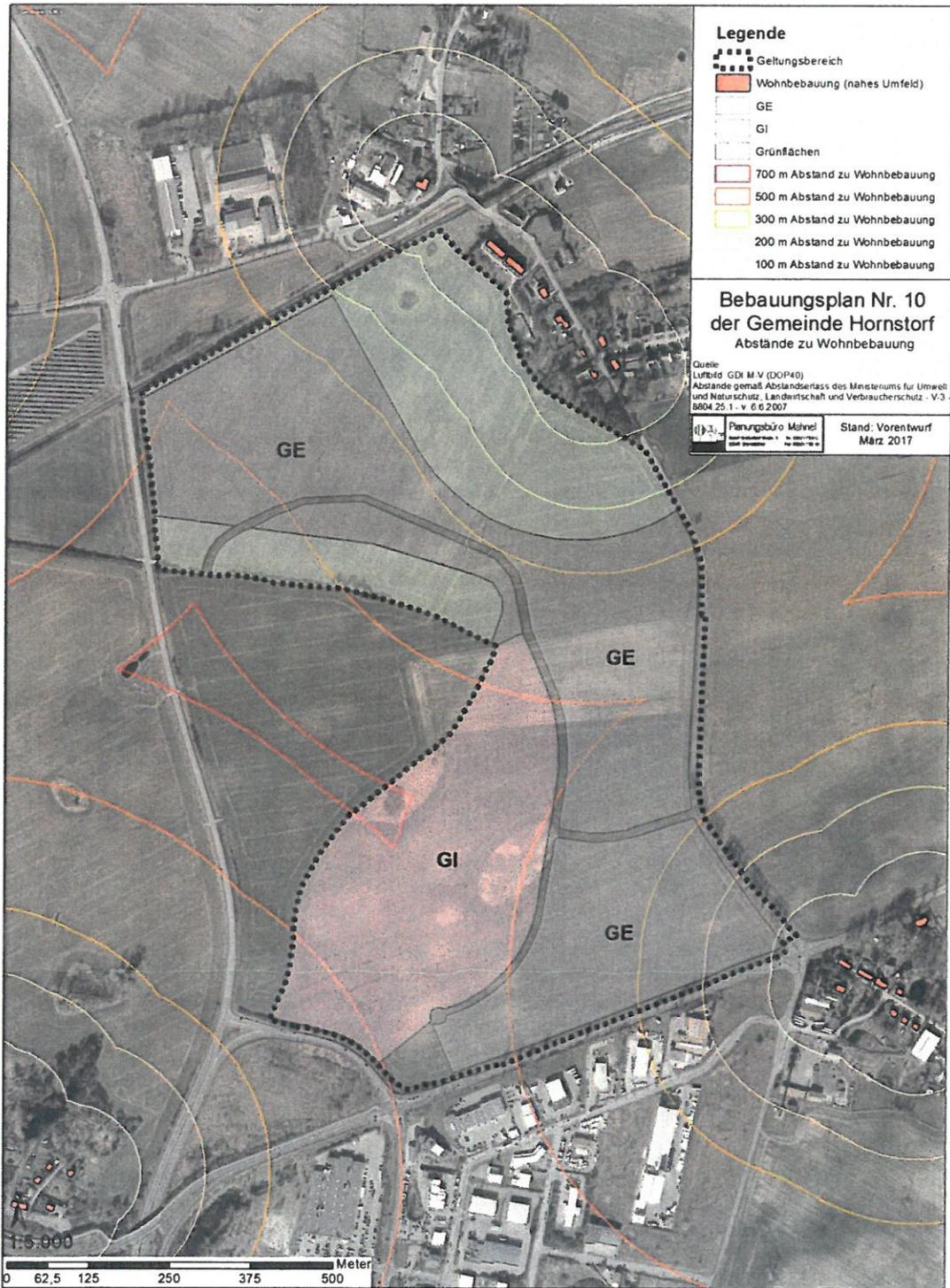


Abb. 4: Darstellung der Abstände zur Wohnbebauung

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 BauNVO)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes zu den Ortslagen differenziert. Dabei wird der Status der jeweiligen Gebiete beachtet.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 ermöglicht die maximale Ausnutzung der Grundstücke für die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen. Dies ist die Zielsetzung der Gemeinde Hornstorf.

Höhe der baulichen Anlagen

Innerhalb des zentral gelegenen Industriegebietes werden die Gebäudehöhen mit maximal 15 m festgelegt. Dabei ist beachtlich, dass für technische Einrichtungen wie zum Beispiel Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) Ausnahmeregelungen bis zu einer Höhe von maximal 25 m bei einer Betroffenheit von 5 % des überbaubaren Grundstückes geregelt werden.

Eine analoge Vorgehensweise wird für die Gewerbegebiete gewählt (Gebiete GE1 und GE2). Für die Gewerbegebiete wird die maximale Gebäudehöhe mit 12 m festgelegt und die Ausnahmeregelung analog jedoch mit einer Höhenbegrenzung bis maximal 20,00 m festgelegt.

Die Festsetzungen zur Höhe der Anlagen sind im Teil B-Text enthalten.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,0 m sind zulässig.

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche zulässig. Im GE1-Gebiet ist zur Hansestadt Wismar hin die Baugrenze nicht geschlossen. Hier geht die Gemeinde Hornstorf davon aus, dass die überbaubare Fläche auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar fortgeführt wird. Dadurch können Grundstücke unabhängig von der Zuordnung zur Hansestadt Wismar bzw. zur Gemeinde Hornstorf über die Gemeindegrenze hinweg gebaut werden bzw. gebildet werden.