

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV02/2011-275 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 22.11.2011 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Hornstorf für das Gebiet nördlich der Bergstraße in Hornstorf		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	06.12.2011	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow beschließt der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Hornstorf für das Gebiet nördlich der Bergstraße in Hornstorf zuzustimmen. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lübow wurde mit Eingangsschreiben vom 21.11.2011 durch das Amt Neuburg aufgefordert zur oben genannten Planung der Gemeinde Hornstorf ihre Stellungnahme, als Nachbargemeinde abzugeben. Lt. Planungsunterlagen sollen mit der Änderung und Ergänzung das Wohnen und das Wohnen nichtstörende Gewerbe in „2. Reihe“ ermöglicht werden. Mit der 1. Änderung und der Ergänzung wird die Zuordnung öffentlicher und privater Flächen geregelt, insbesondere Flächen für die verkehrliche Erschließung und zur Festsetzung der überbaubaren Flächen.

Anlage/n:

Auszug B-Plan + Begründung

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	



M 1 : 500

ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

MI
Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
0,3
Flachdach
TH _{max} = 6,50m
GH _{max} /FH _{max} = 7,50m
Steildach
TH _{max} = 3,80m
FH _{max} = 9,00m

1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr.7
Liegenschaft: GutsMuths-Platz 133 - 133.000 m² Grundstücksfläche
Mischgebiet (MI) - Mischgebiet (MI) - Mischgebiet (MI)
Gutachten: 13.11.2011
Angemeldet: 18.02.2011
Verordnung zum Bauz. Kennzeichen 10, 133.000 m² Fläche
14.02.1925/100 Pz. 03/12/2012

ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

MI
Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
0,3
TH _{max} = 3,80m
FH _{max} = 9,00m

M 1 : 500

ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

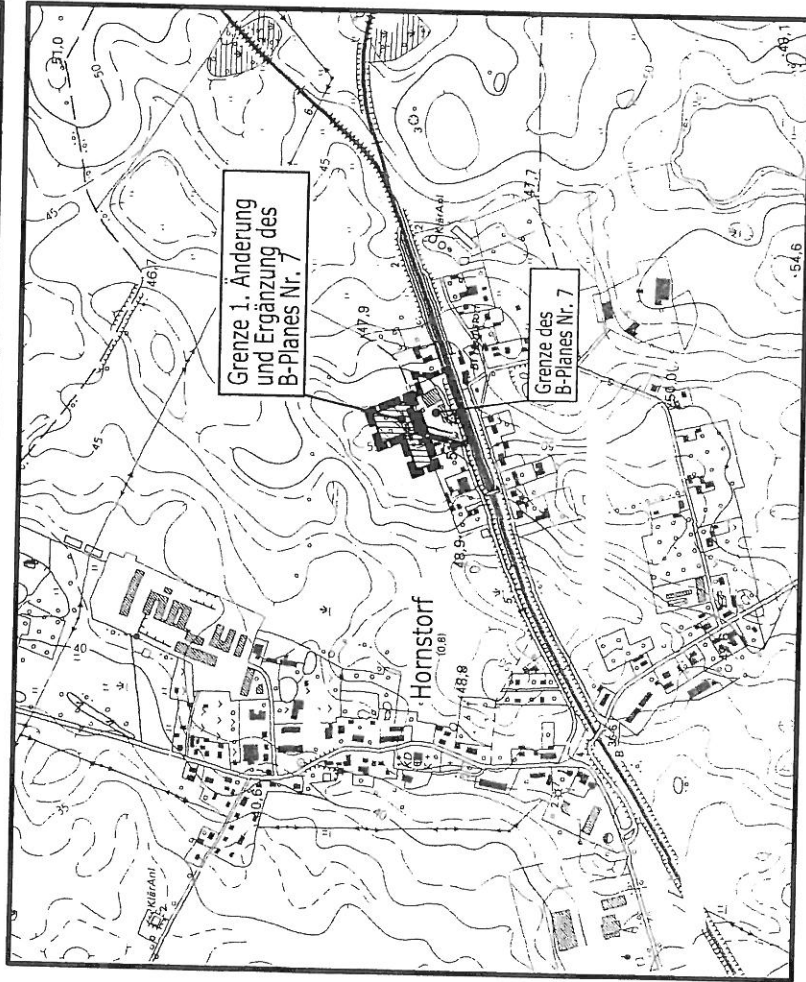
MI
Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
0,3
TH _{max} = 3,80m
FH _{max} = 9,00m

Flächen für den Gemeinbedarf,
zugunsten des Flurstückes 24/2
[M] - Müllbehältersammelplatz,

Bahngelände
(Strecke Wismar - Rostock)

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER GEMEINDE HORNSTORF FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BERGSTRASSE IN HORNSTORF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brellscheid-Straße 11
23838 Grevesmühlen

Tel. 03881/705-0
Fax 03881/705-50

Planungsstand: 15. September 2011

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hornstorf für das Gebiet nördlich der Bergstraße in Hornstorf

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Städtebaulicher Teil	Seite
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hornstorf</u>	3
1.1 Bedeutung der Gemeinde Hornstorf und städtebauliches Entwicklungskonzept	3
1.2 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.6 Quellenverzeichnis	5
2. <u>Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	5
3. <u>Planungsgrundlagen</u>	5
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg/Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Entwurf 2011)	5
3.2. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	6
3.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf	7
3.4. Schutzgebiete	7
3.5. Verfahrensdurchführung	7
4. <u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>	7
5. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	9
5.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.5 Regelung des Wasserabflusses	9
5.6 Höhenlage	10
5.7 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
5.8 Flächennutzungen	11
5.9 Flächennachweis	11
6. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	11
7. <u>Ver- und Entsorgung</u>	12
7.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung	12
7.2 Versorgung mit elektrischer Energie und Gasversorgung	13

7.3	Telekommunikationsversorgung	13
7.4	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	14
7.5	Feuerschutzeinrichtung	15
7.6	Abfallbeseitigung	15
8.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	16
9.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	16
9.1	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	16
9.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens	17
9.3	Munitionsfunde	17
9.4	Leitungsbestand	18

Teil 2 - Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	19
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	19
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	19
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	19
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	19
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	19
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	19

Teil 3 - Arbeitsvermerke

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	20
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	20
3.	<u>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB</u>	20

Teil 1 - Städtebaulicher Teil

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hornstorf

1.1 Bedeutung der Gemeinde Hornstorf und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hornstorf liegt im nördlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg. Sie wird vom Amt Neuburg verwaltet. Mit fünf weiteren Gemeinden (Benz, Blowatz, Boiensdorf, Krusenhagen, Neuburg) bildet die Gemeinde Hornstorf das Amt Neuburg. Der Amtssitz ist in Neuburg. Neuburg wird als ländlicher Zentralort klassifiziert. Die Gemeinde Hornstorf liegt ca. 4 km nördlich des Zentrums der Hansestadt Wismar. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Hornstorf, Rohlstorf, Rügow und Kritzow. Sie hat eine Gesamtfläche von ca. 1.488 ha. In Nord-Süd-Richtung erstreckt sich das Gemeindegebiet über ca. 6 km Länge. In West-Ost-Richtung beträgt diese Länge im Mittel ca. 2 km.

Die Nähe zur Hansestadt Wismar und die Arbeitsplätze im Gewerbegebiet lassen einen weiteren Zuzug von Einwohnern in die Gemeinde erwarten. Durch den Zuzug in die Gemeinde wird sich die Altersstruktur langsamer als im übrigen Landkreis in Richtung überwiegend älterer Bürger verschieben. Der Geburtenrückgang in den neuen Bundesländern ist auch in der Gemeinde Hornstorf anhaltend.

Nach 1990 sind innerhalb der Ortslagen Einfamilienhäuser neu gebaut worden. Um eine geordnete Entwicklung zu sichern wurden Abrundungssatzungen für Rohlstorf, Kritzow und Rügow aufgestellt. Durch den Rückbau der ehemaligen Stallanlagen in Kritzow und in Rügow können an diesen Standorten weitere Bauplätze geschaffen werden. Es ist von einem weiterhin anhaltenden Zustrom in die Gemeinde auszugehen. Der Zuzug in die Gemeinde ist bedingt durch die Nähe zur Hansestadt Wismar und dem Wunsch nach dem „Wohnen im Grünen“.

Die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in der Ortslage Hornstorf wurde durch die Planung der Flächen am Gärtnerweg (B-Plan Nr. 3) planerisch abgesichert. In diesem Gebiet besteht die Möglichkeit 120 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu errichten.

1.2 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes

In der Gemeinde Hornstorf befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet nördlich der Bergstraße in Hornstorf. Die Satzung über diesen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 21. Dezember 2005 in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat am 13. August 2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefasst.

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes schließt nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 an.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha befindet sich nördlich der Bahnanlagen / Bahngleise der Bahnstrecke Wismar – Rostock in Hornstorf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker)
 - im Süden: durch die Bergstraße und Grundstücke mit Wohnbebauung,
- Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hornstorf wurde am im ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hornstorf dient eine Vermessung (Lage- und Höhenplan) des Vermessungsbüros Bauer, Kanalstr. 20, 23970 Wismar vom 18. Mai 2011.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006, verkündet als Artikel 1 G zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011, Verkündet als Art. 1 G v. 13. 7. 2011 (GVObI. M-V 2011 S. 777); Inkrafttreten gem. Art. 3 Abs. 1 dieses G am 5. 9. 2011).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung ihrer Bekanntmachung / Veröffentlichung.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Hornstorf für das Gebiet nördlich der Bergstraße in Hornstorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung liegen zugrunde:

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, (RRÖP 1996)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm WM (Kabinettsbeschluss v. 30.08.2011 zum Erlass als Landesverordnung)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf in der genehmigten Fassung.

2. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hornstorf stellt die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 in der Ortslage Hornstorf auf, um das Wohnen sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe in der "2. Reihe" unter Ausnutzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen. Mit der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden

- die Zuordnung öffentlicher und privater Flächen geregelt, insbesondere
- Flächen für die verkehrliche Erschließung und
- zur Festsetzung der überbaubaren Flächen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um einen integrierten Standort innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Die vorhandene Bebauung soll durch eine "Bebauung in zweiter Reihe" ergänzt werden können. Dadurch wird eine Nutzung im Bereich der Nebenanlagen mit einer Hauptnutzung - hier Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe - ermöglicht. Die Nutzungsansprüche haben sich in der vergangenen Zeit seit Entstehung der Bebauung gewandelt und die vorliegende Bauleitplanung soll eine Anpassung der geänderten Nutzungsansprüche ermöglichen. So könnte bspw. auch ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht werden.

Die Flächen sind an das öffentliche Straßennetz angebunden und schließen sich an vorhandene Bebauung an. Eine alte Wegeparzelle soll als öffentlicher Weg gesichert werden und dient somit der Erschließung der Bebauung in "zweiter Reihe". Der Bereich ist derzeit durch die vorhandene Wohnbebauung mit Nebengelassen und großen Hausgärten gekennzeichnet.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg/ Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Entwurf 2011)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg wurde am 28. Februar 1996 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen und am 15. Oktober 1996 von der Landesregierung durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPiG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (Entwurf 2011) ist in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung zu entnehmen:

- Hornstorf liegt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Die Stadt-Umland-Räume sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten. Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen.

- Die Gemeinde Hornstorf wird dem Nahbereich Wismar zugeordnet.

- Das Gemeindegebiet Hornstorf liegt im Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum.

- Weiterhin liegt die Gemeinde Hornstorf im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

- In der Gemeinde Hornstorf ist in Rohstorf eine Fläche als Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen.

- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

- Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden.

3.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan werden die Rohstorfer Tannen und der Rohstorfer Park als Entwicklung/ Regeneration von Wald dargestellt. Die Rohstorfer Tannen schließen sich westlich der Straße zwischen Rohstorf und Hornstorf an.

Des Weiteren liegt die Gemeinde im Bereich der Erhaltung des Offenlandcharakters zur Sicherung der Lebensraumfunktion für rastende Zugvögel. Dazu gehören Flächen nördlich der B 105. Diese nehmen nach bisherigen Erkenntnissen (nach BAUER, Gutachterbüro, Faunistisch ökologisches Fachgutachten -Artengruppen: Zug- und Rastvögel, Vorentwurf, Stand: November 2004, für den Großraum Hornstorf) nur eine mittlere Bedeutung für Zug- und Rastvögel ein.

Nördlich der B 105 zwischen Rüggow und Hornstorf befindet sich seit 1991 eine Sukzessionsfläche. Dieses (Feucht-) Grünland auf mineralischem

Boden wird mit dem Entwicklungsziel als zu Erhaltende Bewirtschaftung sowie als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hornstorf

Die Gemeinde Hornstorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Baugebiete des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

3.4 Schutzgebiete

Die Flächen des Plangebietes liegen nicht innerhalb von europäischen Schutzgebieten.

Nördlich der Straße Hornstorf-Karlzow erstreckt sich das europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff".

Nördlich und westlich der Ortslage Hornstorf befinden sich Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Stand der Meldung 2011):

- FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" (erstreckt sich nördlich der Küste)

- FFH-Gebiet DE 2035-302 "Gehöft Gagzow" (befindet sich nördlich der Ortslage Hornstorf), bezieht sich auf das Vorkommen einer Fledermausart
- FFH-Gebiet DE 2035-301 "Wismar-Müggenburg, Tischlerei" (befindet sich westlich der Ortslage Hornstorf innerhalb der Stadtgrenze Wismar), bezieht sich auf das Vorkommen einer Fledermausart.

Weitere Schutzgebiete sind nicht innerhalb des Plangebietsbereiches bzw. seiner näheren Umgebung zu finden. Anhaltspunkte für gesetzlich geschützte Biotope liegen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vor.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb der bestehenden Ortslage, welche bereits bebaut sind.

3.5 Verfahrensdurchführung

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches als zweistufiges Verfahren.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Hornstorf nördlich der Bahnanlagen der Strecke Wismar - Rostock. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bergstraße.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Hornstorf. Die südliche Begrenzung bildet die Bergstraße sowie Grundstücke mit Wohnbebauung. Es schließt das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 an.