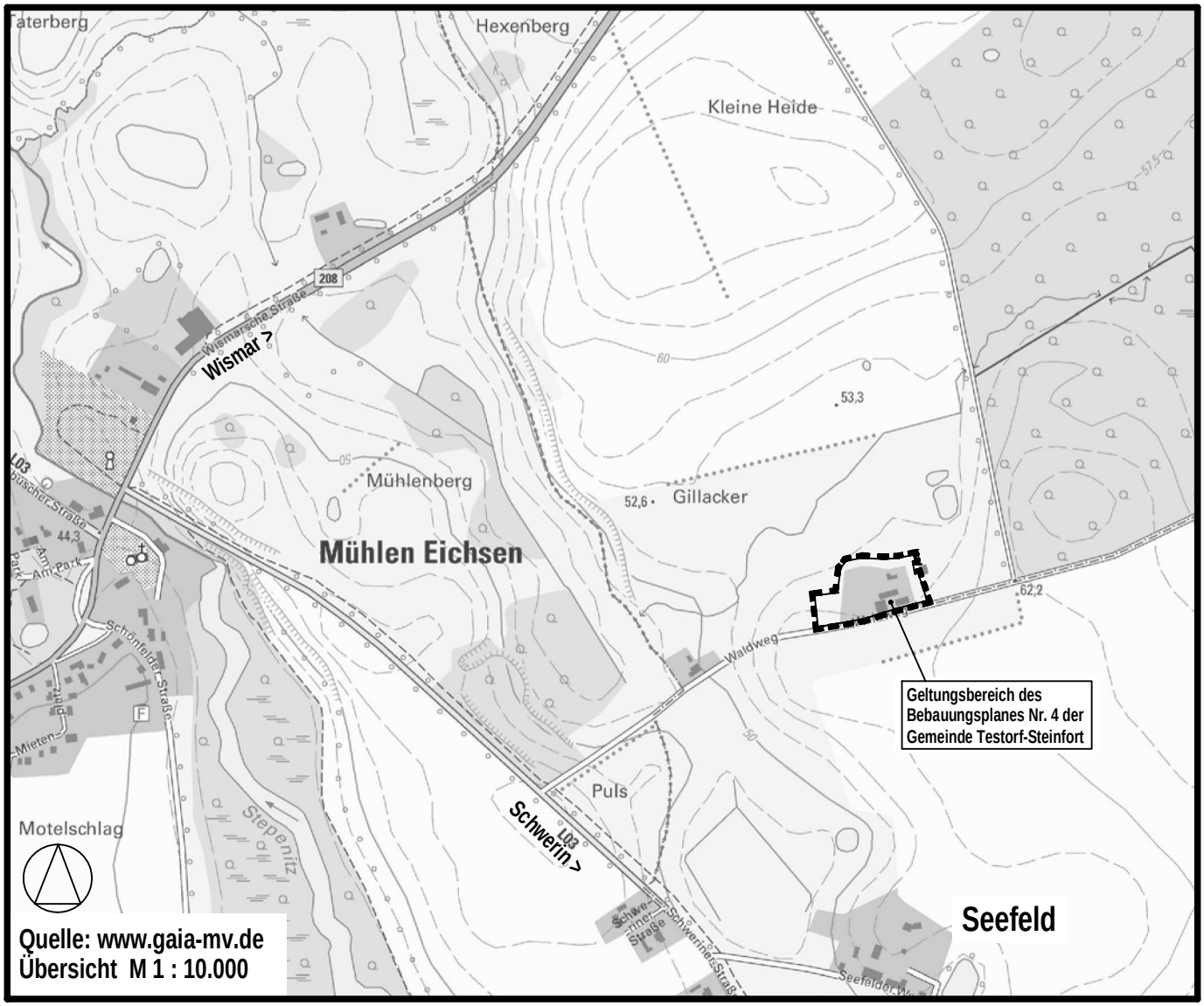
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"WOHNEN UND BEHERBERGUNG
AUF DEM LOTTIHOF" IM ORTSTEIL SEEFELD
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT



Quelle: www.gaia-mv.de
Übersicht M 1 : 10.000

Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 21. Januar 2021

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 6

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde 6

2. Allgemeines 6

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 6
2.2 Plangrundlage 7
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 7
2.4 Rechtsgrundlagen 7

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 8

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 9

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 9
4.3 Flächennutzungsplan 9
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte 10
4.5 Landschaftsplan 10

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 10

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
5.2 Baulicher und naturräumlicher Bestand 10

6. Planverfahren 11

6.1 Planungsziel 12

7. Planungsziele 13

7.1 Städtebauliches Konzept 13

8. Inhalt des Bebauungsplanes 13

8.1 Art der baulichen Nutzung 13
8.2 Maß der baulichen Nutzung 15
8.3 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze 15
8.4 Flächen für die Landwirtschaft 15
8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (GFL-R) 16
8.6 Auflösend bedingtes Baurecht 16

9. Örtliche Bauvorschriften 17

9.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 17
9.2 Ordnungswidrigkeiten 17

10. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 17

10.1 Private Grünfläche 17
10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 18
10.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 18
10.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 18

11. Verkehrliche Erschließung 19

12. Ver- und Entsorgung 19

12.1 Wasserversorgung 19
12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser 19
12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser 19
12.4 Brandschutz/ Löschwasser 20
12.5 Energieversorgung 20
12.6 Telekommunikation 20
12.7 Abfallentsorgung 20

13. Flächenbilanz 20

14. Nachrichtliche Übernahmen 20

14.1 Kultur- und Bodendenkmale 20

15. Hinweise 21

15.1 Bodenschutz 21
15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 21
15.3 Munitionsfunde 22
15.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen 22
15.5 Baugrunderschließung 22
15.6 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz auf externen Flächen 22
15.7 Maßnahmen zum Artenschutz 23
15.7.1 Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschnitt 23
15.7.2 Maßnahmen zum Artenschutz – Erdarbeiten 23

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 24

1. Anlass und Aufgabenstellung 24

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 24

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 24

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 25
4.1 Fachgesetze 25
4.2 Fachpläne 28
4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 28
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 29
4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 30
4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 30
4.2.5 Landschaftsplan 31
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 31

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 35

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 36
6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 36
6.1.1 Bewertungsmethodik 37
6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basiszenario) sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 38
6.2.1 Schutzgut Tiere 38
6.2.2 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope 40
6.2.3 Schutzgut Fläche 41
6.2.4 Schutzgut Boden 42
6.2.5 Schutzgut Wasser 43
6.2.6 Schutzgut Klima/ Luft 44
6.2.7 Schutzgut Natura 2000-Gebiete 45
6.2.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild 45
6.2.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt 46
6.2.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Schutzgüter 47
6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 47
6.2.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 48
6.2.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 48
6.2.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes 48
6.2.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität 48
6.2.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind 48
6.2.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten 48
6.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 48
6.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 49
6.4.1 Gesetzliche Grundlagen 50
6.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 50
6.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes 51
6.4.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes 57
6.4.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges 59
6.4.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 63

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 63

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 64

8. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 64

9. Zusätzliche Angaben 64

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 64

9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 65

10. Zusammenfassung 66

11. Quellen 68

TEIL 3 Ausfertigung 70

1. Beschluss über die Begründung 70

2. Arbeitsvermerke 70

TEIL 4 Anlagen 71

Anlage 1: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020. 71

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich 7
Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V 28
Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM 29
Abb. 4: Darstellung des Internationalen Schutzgebietes (GGB) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt. 32
Abb. 5: Darstellung des Internationalen Schutzgebietes (SPA) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt. 32
Abb. 6: Darstellung der Nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG)) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt. 33
Abb. 7: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt. 34
Abb. 8: Naturräumlicher Bestand, Eingriffsbereich und Planung 52
Abb. 9: Standorte Ersatzpflanzungen 62

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 51
Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) 53
Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 53
Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) 55
Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 56
Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationseingriff 57
Tab. 7: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 57
Tab. 8: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors 60
Tab. 9: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“ 60
Tab. 10: Kompensationsmaßnahmen 61
Tab. 11: Gesamtbilanzierung 63

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Testorf-Steinfort liegt ca. 10 km südöstlich von Grevesmühlen im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen verwaltet.
Das Gebiet der Gemeinde Testorf-Steinfort wird im Süden durch die Bundesstraße 208 (Wismar - Gadebusch - Ratzeburg) und im Westen durch die Landesstraße L 03 sowie im Norden durch die Landesstraße L 031 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Zur Gemeinde Testorf-Steinfort gehören die Ortsteile Testorf-Steinfort, Testorf, Seefeld, Wüstenmark, Harmshagen, Schönhof und Fräulein-Steinfort.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort wurde am 1. Januar 1999 aus den vormals selbständigen Gemeinden Testorf und Testorf-Steinfort gebildet.
In der Gemeinde Testorf-Steinfort leben 651 Einwohner.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße L 03, die Grevesmühlen über Mühlen Eichsen mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich, der derzeit ohne Darstellung im Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch den Waldweg,
- im Norden: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt etwa 1,17 ha. Die Fläche des „Lottihofes“ ist wesentlich größer. Für die Realisierung der Vereinspflichten gemäß Satzung des Vereins “Aktion Tier – Menschen für Tiere e.V.“, werden Flächen für die Tierhaltung genutzt und betrieben.

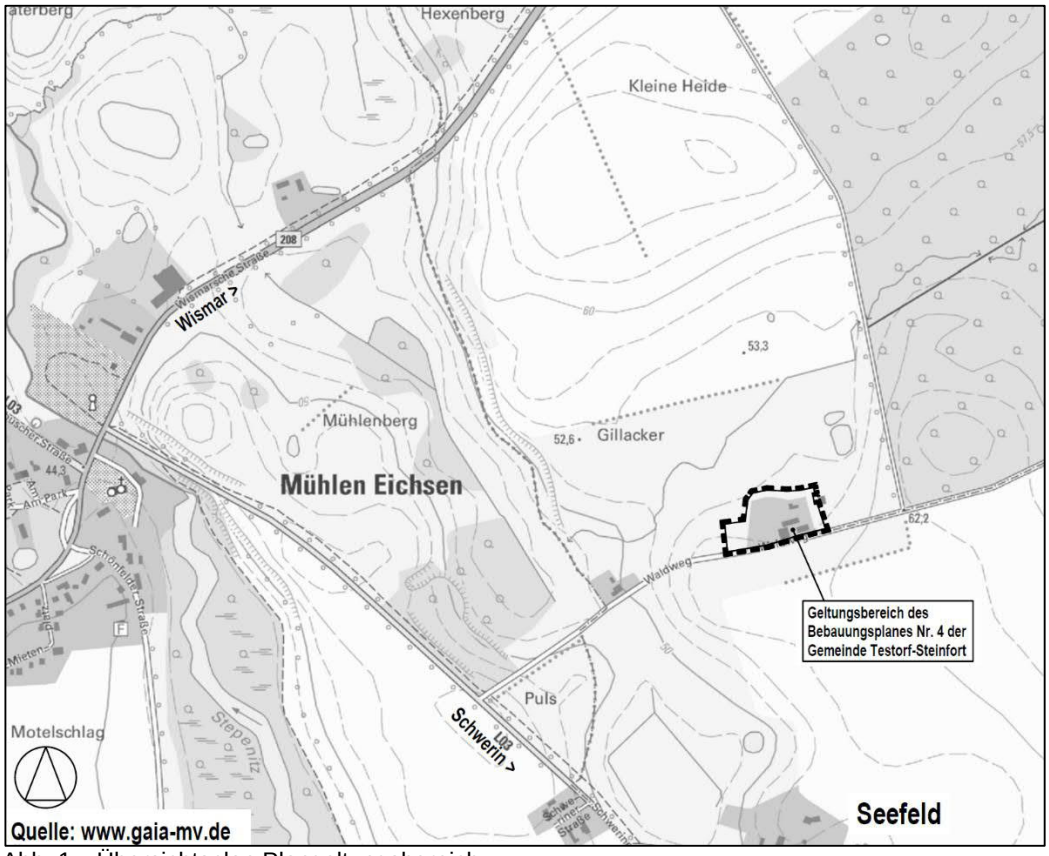


Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich

2.2 Plangrundlage

Als amtliche Planrundlage wird die ALK, bereit gestellt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) Karl-Marx-Straße 7/9, 23936 Grevesmühlen verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort für „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
  Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde verfügt im Außenbereich zu dem zum Ortsteil Seefeld gehörenden „Lottihof“ über einen Gnadenhof. Hier werden unter dem Gesichtspunkt des Tierschutzes bedürftige Tiere aufgenommen. In den vergangenen Jahren hat es sich etabliert, dass insbesondere für Kindergruppen und Jugendliche die Einrichtung sehr gut angenommen wird. Aus diesem Grunde wird auch eine Beherbergung für Jugendgruppen/Kindergruppen durchgeführt. Wichtig sind die erzieherische Aufgabe und die Bildungsfunktion, die hierzu wahrgenommen werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes sollen planungs-rechtliche Sicherungen und Regelungen für die Beherbergungsfunktion geschaffen werden. Innerhalb des Bereiches wird zwischen der Beherbergungsfunktion und den Aufgaben des Betriebes des Gnadenhofes unterschieden.

Für den Bereich, in dem die Wohn- und Beherbergungsfunktionen etabliert sind, wird die planungsrechtliche Regelung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert. Neben der Wohnfunktion ist auch die Beherbergungsfunktion zu sichern. Die ansonsten dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen sollen auch im Außenbereich verbleiben. Städtebauliche Defizite und Spannungen sind zu lösen. Hierzu gehören auch die Anforderungen an den örtlichen Verkehr, die Anforderungen an Busbetriebe, die Bereitstellung von Parkplätzen/Stellplätzen.

Der „Lottihof“ ist ein eigenständiger gemeinnütziger Verein mit eigener Satzung. Der „Lottihof“ ist Kooperationspartner von „Aktion Tier“. In Bezug auf die Betriebskosten wird der „Lottihof“ als Kooperationspartner von „Aktion Tier“ unterstützt. Auf dem „Lottihof“ wird ein Gnadenhof betrieben, in dem bedürftige Tiere aufgenommen werden. Dies entspricht dem Zweck des Vereins. Durch Aufklärung und gutes Beispiel ist Liebe und Verständnis für die Tierwelt und Natur zu wecken, das Wohlergehen und eine artgerechte Haltung der Tiere zu fördern. Auszugsweise werden hier die Ausführungen aus der Satzung für den Zweck des Vereins übernommen, um die Notwendigkeit und die Begründung für die Vorbereitung des Satzungsrechts zu schaffen.

„§ 1 Name und Sitz des Vereins

Der Verein trägt den Namen
"Lottihof für Kinder und Tiere e.V.“
Er hat seinen Sitz in Waldweg 2 a, 23936 Seefeld, Gemeinde Testorf Steinfort und ist in das Vereinsregister eingetragen.

“**§ 2 Zweck des Vereins**

(1) Zweck des Vereins ist die Förderung der Jugend- und Altenhilfe, sowie die Förderung des Umwelt-, Natur- und Tierschutzes.

(2) Der Vereinszweck wird insbesondere verwirklicht durch:

a) die Finanzierung, Durchführung beziehungsweise Unterhaltung eines eigenen Projektes, in denen Kinder und Jugendliche, kranke, alte oder behinderte Menschen, den artgerechten Umgang und die artgerechte Haltung von Tieren erlernen, um dadurch sowohl die eigene Gesundheit und Entwicklung zu fördern als auch misshandelte und gequälte oder herrenlose Tiere aus ihrem Schicksal zu befreien;
b) die Unterrichtung und Aufklärung der Öffentlichkeit über die Aspekte des Umwelt-, Natur- und Tierschutzes sowie den medizinisch-therapeutischen Nutzen des Umgangs des Menschen mit Tieren zur Prävention, Linderung und ganzheitlicher Heilung neurologischer und sonstiger Erkrankungen.
Die Aufklärungsarbeit soll den modernen Menschen in seinem Innersten wachrütteln, dass er zu seinem Ursprung in der Einheit mit Umwelt und Natur zurückfindet.

(3) Der Verein kann seine Zwecke selbst oder durch Hilfspersonen im Sinne von § 57 AO verwirklichen. Die Hilfspersonen sind angemessen zu vergüten.“

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungs-programmes Mecklenburg-Vorpommern.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort gehört zum Nahbereich Grevesmühlen. Die Fläche des „Lottihofes“ ist verkehrlich günstig nordöstlich der Landesstraße 03 gelegen. Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.12.2003. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für den “Lottihof“ im Ortsteil Seefeld sind keine Bauflächen dargestellt.

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Schutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop. Eine Aufnahme des vorhandenen Gehölzbestandes ist erfolgt. Der vorhandene Baumbestand ist in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume. Die ausführliche Darstellung zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten ist den Gliederungspunkten 4.3 im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

4.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich des Plangebietes existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebietes ist die Fläche als Außenbereich dargestellt. Das für die Überplanung vorgesehene Grundstück ist Teil des “Lottihofes“. Die Bebauung des „Lottihofes“ soll geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Dafür ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die Satzung über den Bebauungsplan wird aufgestellt, um für den „Lottihof“ neben dem Wohnen auch die Beherbergung planungsrechtlich zu sichern und zuzulassen. Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Lage der Fläche und der ansonsten im Außenbereich genehmigten Nutzungen um die baulichen Anlagen herum, ist die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden nicht berührt; deshalb wird allein die Aufstellung des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

5.2 Baulicher und naturräumlicher Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude vorhanden, die auch in der Vergangenheit bereits dem Wohnen dienten. Beherbergungsfunktionen wurden bisher nicht ausgeübt. Die vorhandenen Gebäude nahmen ursprünglich 6 Wohnungen auf. Von diesen 6 Wohnungen sind derzeit 4 Wohnungen belegt. Diese Wohnungen sind im Sinne der allgemeinen Wohnnutzung zu sehen und auch im Sinne der Nutzung für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber. Auf den Flächen des Geltungsbereiches ist ansonsten Grundstücks- und Siedlungsfläche in Form von Gärten, Obstgärten und Fläche für Stellplätze vorhanden. In der Umgebungssituation der Gebäude im Plangebiet und angrenzend des Planungsgebietes sind Tiergehege vorhanden, die bereits jetzt zur Ausübung der Funktion genutzt werden.

6. Planverfahren

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 12. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 für “Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweitstufigen Verfahren, im Regelverfahren vorgesehen. Aufgrund der Größe des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung und die Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem nachfolgenden Verfahren. Die Gemeinde begründet dies auch damit, dass es um die planungsrechtliche Regelung eines vorhandenen baulichen Bestandes geht und eine völlige Neubebauung im Außenbereich nicht erfolgt. Neben der vorhandenen Wohnnutzung soll die Beherbergungsnutzung planungsrechtlich gesichert werden.
Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden uns sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Anforderungen wurden abgestimmt. Im Ergebnis der Abstimmungen ergeben sich die Anforderungen für die weitere Planaufstellung.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden maßgeblich Anforderungen und Hinweise aus Sicht des Landkreises vorgetragen. Hierzu fanden umfänglich Abstimmungen durch die Gemeinde Testorf-Steinfort und den „Lottihof“ statt. Im Ergebnis der Abstimmungen wurde die Vorgehensweise zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierpflege, Tierschutz und Tierpension „Lottihof“ bestätigt. Für die bereits baulich genutzten Flächen wird der Bebauungsplan aufgestellt. Anlagen, die im Außenbereich verbleiben, werden nicht gesondert geregelt. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann in diesem Zusammenhang verzichtet werden.

Zur Regelung der verkehrlichen Belange wird eine Zufahrtsfläche, die bereits genutzt wird, als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt (landwirtschaftliche Zufahrt, kein öffentlicher Weg). Zusätzlich wird ein Buswendeplatz vorgesehen, der auf Flächen für die Landwirtschaft hergestellt wird, weil er nur sporadisch genutzt wird, wenige Male im Jahr. Die Fläche wird als Wiesenfläche berücksichtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Unabhängig vom Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bereits im Zuge von Antrags- und Baugenehmigungsverfahren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Vorhaben durchgeführt. Diese werden unabhängig vom Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfasst und zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu beachtenden Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden insbesondere für den Wegebau beachtet. Im Zusammenhang mit dem Aufenthalts- und Pausenraum wird davon ausgegangen, dass dieser integriert ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass Eingriffe durch die sehr seltene Nutzung der Wendeanlage auf sonst landwirtschaftlicher Fläche nicht entstehen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist Gegenstand der Unterlagen. Als Eingriffsfläche und Eingriffsbereich ist der Zufahrtsbereich bewertet. Ansonsten sind naturschutzfachliche Belange nicht berührt; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben. Weitergehende Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden nicht gesehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers vom Bestand ist gesichert. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind adäquat Lösungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mit zu prüfen und zu berücksichtigen.

Ausgleichs- und Ersatzregelungen erfolgen lediglich für Teilversiegelungen im Zusammenhang mit der Zufahrt. Da die Nutzung bereits vorhanden ist, werden Wirkzonen nicht weiter betrachtet. Es kommt zu einer verbesserten städtebaulichen Situation. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Flächen der Betreiber des „Lottihofes“ durchgeführt.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort entscheidet die Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB angemessen auf 6 Wochen zu verlängern.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Der Titel wird unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Wohnfunktion geändert in „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“. Die planungsrechtliche Festsetzung ist weiterhin als Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ vorgesehen.

6.1 Planungsziel

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes des “Lottihofes“ unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit zu unterstützen und zu fördern. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind bereits benannt. Um neben der Aufgabe des Tierschutzes, bedürftige Tiere aufzunehmen, ist zusätzlich eine Bildungs- und Erziehungsfunktion für die Öffentlichkeit und insbesondere für Kinder- und Jugendgruppe aber auch andere Bevölkerungsgruppen vorgesehen. Um dies über einen Tagesbesuch hinaus zu ermöglichen und die Nähe zwischen Mensch und Tier und das Verantwortungsbewusstsein zu fördern, soll innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes die Beherbergungsfunktion etabliert werden.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beherbergung von Kinder- und Jugendgruppen im Zusammenhang mit dem Gnadenhof. Die sachliche Bindung ist hier entsprechend vorgesehen. Hierzu sind die vorhandenen Gebäude vorgesehen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Parkplatz mit Buswendeschleife.

Die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergung und Wohnen ist die Zielsetzung.

Innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes sollen Möglichkeiten für die Beherbergung in dem östlich gelegenen Gebäude vorbereitet werden. Auch das mittige Gebäude soll für die Beherbergungsfunktion genutzt werden. Zusätzlich sind die Anforderungen an den ruhenden Verkehr dadurch zu berücksichtigen, dass eine Stellplatzanlage im westlichen Bereich mit einer Zufahrt von der Straße, dem Waldweg geschaffen wird. Dieser soll für das Aufstellen von

Fahrzeugen für Gäste genutzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“.

Unter Berücksichtigung, dass ggf. die Beherbergungsnutzung aufgegeben wird, wird die Möglichkeit eröffnet über ein bedingtes Baurecht die Wohnnutzung anstelle der Beherbergungsnutzung wieder zuzulassen; die Wohnnutzung ist bisher gesichert.

7. Planungsziele

7.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist die zusätzliche Aufnahme der Nutzung für die Beherbergung innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.

Im Konzept soll die Art der baulichen Nutzung geregelt werden. Zusätzlich sollen Stellplätze vorbereitet werden. Der Waldweg soll von ruhendem Verkehr, der im Zusammenhang mit dem Betrieb des „Lottihofes“ entsteht, befreit werden. Die Zufahrt zur Tierhaltungs- und Tierpflegeeinrichtung soll weiterhin gesichert werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierpflege, Tierschutz und Tierpension „Lottihof“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ dient der Unterbringung von Wohnungen, von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften und von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen für den Nebenerwerb.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes “Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Einrichtungen für Tierhaltung,
- Unterstell- und Lagerhallen für Maschinen und Geräte,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO,
- Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsräume für Personal.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

- Wohngebäude im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden die Zielsetzungen durch die Gemeinde gesondert begründet. Bereits im Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde die Vorgehensweise empfohlen, ein Sondergebiet für „Beherbergung und Wohnen“ festzusetzen. Unter dem Gesichtspunkt der Bindung der Wohnungen und der Beherbergung an den Betrieb des “Lottihofes“ wurde die Vorgehensweise zur Festsetzung des Sondergebietes für „Wohnen und Beherbergung“ gewählt. Die innerhalb des Bereiches vorgesehenen und notwendigen Nutzungen im baulichen Bereich werden detailliert aufgenommen. Innerhalb des Bereiches bestehen somit Reserven und Möglichkeiten für eine weitergehende Ausgestaltung. Maßgebliche Nutzungen sind das Wohnen und die Beherbergung. Die Zusammenhänge mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der Tierhaltung und der Aufbewahrung der entsprechend erforderlichen Arbeitsgeräte wird beachtet. Inwiefern Schank- und Speiswirtschaften tatsächlich entstehen oder die Notwendigkeit dafür gegeben ist, ist im Weiteren zu prüfen. Unabhängig von der Bindung der Wohnungen und der Beherbergung an den Betrieb wird unter Berücksichtigung des Bestandes die Wohnnutzung auch als ausnahmsweise zulässige Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO berücksichtigt.

Im Rahmen der Alternativenbetrachtung wurde auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes betrachtet. Hier wäre das allgemeine Wohnen ohne die Bindung an den “Lottihof“ gewährleistet. Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Außenbereiches wird das Sondergebiet festgesetzt. In einem allgemeinen Wohngebiet wären neben dem Wohnen auch Beherbergungsbetriebe und nach aktueller Rechtsprechung Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO, die auch allgemein zulässig festgesetzt werden könnten, zulässig. Damit wäre jedoch eine dauerhafte Bindung zwischen Wohnen und Beherbergung und dem “Lottihof“ nicht gegeben. Um das Ziel der Gemeinde zu sichern, wird die Festsetzung des Sondergebietes verfolgt. Bei Änderung der Ziele und Absichten würde dies mit einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergehen müssen. Für Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsräume für Personal ergibt sich insbesondere aus den Anforderungen der COVID-19 Pandemie zusätzlicher Handlungsbedarf. Um hier Möglichkeiten innerhalb des Gebietes zu schaffen, wird eine gesonderte Festsetzung getroffen und eine Fläche umgrenzt, die eben diese Hauptnutzung zulässt. Dafür soll der Bereich bei den vorhandenen WC-Anlagen genutzt werden. Hier wird eine Fläche mit einer Baugrenze umgrenzt und mit einem besonderen Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche sind Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsräume zulässig. Die Höhe der Anlagen wird unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung und Sicherung der Funktionen mit maximal 3,50 m festgesetzt. Damit sind keine Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Umgebung verbunden.

Neben der allgemeinen Nutzung zur planungsrechtlichen Festsetzung wird auch ein bedingtes Baurecht geregelt, dass nach Aufgabe der Beherbergungsnutzung die Möglichkeit eröffnet, die allgemeine Wohnnutzung wiederherzustellen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 58,00 m über HN im Höhenbezug DHHN 92. Ursprünglich war vorgesehen, die Festsetzung gebäudebezogen jeweils baufensterbezogen vorzusehen. Unter Berücksichtigung des Bestandes und unter Berücksichtigung des Lage- und Höhenplanes wird der Höhenbezugspunkt von 58,00 m über HN im Höhenbezug DHHN 92 gewählt. Damit können die Anforderungen entsprechend berücksichtigt und beachtet werden.

8.3 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Flächenbefestigungen für Stellplätze sind auch auf der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze nicht zulässig. Innerhalb des Bereiches sind keine umfassenden neuen baulichen Anlagen vorgesehen. Auf die Festsetzung von Wurzelschutzbereichen wird verzichtet, weil es sich in der Regel noch um Jungbäume handelt und hier eine Präzisierung jeweils vorhabenkonkret erfolgen sollte. Die Bäume sind mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Daraus ergibt sich der Erhalt. Sämtliche Maßnahmen und Vorkehrungen sind zu treffen, dass die Bäume dauerhaft erhalten werden können.

8.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Auf den innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft ist die Zufahrt für die

Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit dem „Lottihof“, Tierpflege, Tierschutz und Tierpension zulässig. Ebenso ist auf der gesondert dafür festgesetzten Fläche auf den ansonsten verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft (Weideland) ein Buswendeplatz zulässig. Die Grundnutzung der Fläche verbleibt als Weideland (eine Befestigung der Flächen ist unzulässig).

Innerhalb der Festsetzungen für die Landwirtschaft sind teilbefestigte Wege zulässig. Diese sind bereits vorhanden und dienen der Bewirtschaftung des Hofes. Auf öffentliche oder private Verkehrsflächen in diesem Falle wird verzichtet, weil sich die Flächen, die sich anschließen, ansonsten im Außenbereich befinden. Ebenso ist eine Buswendeanlage auf den Flächen zulässig. Die dafür festgesetzten Flächen dürfen nicht befestigt werden und sollen mit ihrer Grundnutzung als Weideland erhalten bleiben. Diese Möglichkeit wird genutzt, um die Manövrierbarkeit für Busse zuzulassen. Die Nutzung für Busse wird in seltenen Fällen in Anspruch genommen.

8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (GFL-R) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft ist die Nutzung zur Bewirtschaftung des „Lottihofes“ und zur Verlegung von Leitungen zulässig. Die Befestigung der Flächen darf in einer Breite von maximal 3,50 m (teilbefestigt) erfolgen. Bei der Herstellung der teilbefestigten Fläche sind Wegeinfassungen in Höhe des Geländeniveaus herzustellen und keine Einläufe zu verwenden.

Auf den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Herstellung einer teilbefestigten Fläche zulässig. Die Breite wird mit maximal 3,50 m festgelegt. Unter Berücksichtigung der besonderen Belange des Artenschutzes ist zu berücksichtigen, dass diese Flächen plangleich verbleiben und sofern sie eingefasst werden, niveaugleich die Borde oder einfache Randeinfassungen gesetzt werden. Einläufe sind unter Berücksichtigung der Wanderungsbewegung aus dem Teich auszuschließen.

8.6 Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ ist nach Aufgabe der Nutzung der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung die allgemeine Wohnnutzung zulässig.

Die allgemeine Wohnnutzung ist zulässig, wenn die Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung nicht mehr genutzt werden.
Die Festsetzung zum auflösend bedingten Baurecht wird aufgenommen, um hier nach der ggf. eintretenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung die Wohnnutzung wieder zuzulassen. Die Wohnnutzung ist bereits derzeit zulässig. Unter Berücksichtigung des Nachhaltigkeitskonzeptes und der Lehre für Kinder und Jugendliche wird die planungsrechtliche Vorbereitung der Beherbergungsnutzung vorgenommen. Solange diese Beherbergungsnutzung ausgeübt wird und sich kein anderer Sachverhalt ergibt, soll dies auch erfolgen. Nach Aufgabe der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung ist die allgemeine Wohnnutzung wieder ausschließlich zulässig. Dies erfolgt, wenn die

Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung nicht mehr genutzt werden.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

9.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Fassaden
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Kombination zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).

Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Werbeanlagen
Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Webeanlagen mit fluoreszierender Wirkung und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

9.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

10. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

10.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer zu erhalten. Die Nutzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ darf nur extensiv

erfolgen. Auf der Grünfläche ist ein niveaugleicher Weg als teilbefestigte Fläche zulässig.

Die Grünfläche wird festgesetzt, um die artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem geschützten Gewässer zu sichern. Die Grünfläche ist als Wiesenfläche dauerhaft extensiv zu nutzen. Die Fläche wird gesondert als Maßnahmefläche für die extensive Wiesennutzung festgelegt. Auf der Grünfläche ist am Rande ein teilversiegelter Weg dauerhaft zulässig. Um Wanderungsbewegungen zuzulassen, sind niveaugleiche Wegeinfassungen vorzusehen und Einläufe zur Regenwasserableitung auszuschließen.

10.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz – Anlage eines Lesesteinhaufens
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ im unmittelbaren Gewässerumfeld des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotops sind 3 Lesesteinhaufen als Winterquartiere/Versteckplätze für die Artengruppen der Amphibien/ Reptilien anzulegen. Die Lesesteinhaufen bestehen jeweils aus etwa 2 cbm Lesesteinen mit dem Durchmesser von 10 cm bis 20 cm. Es sind verschieden große Steine zu verwenden. Diese sind mit etwa 1 cbm unbelastetem Holz zu durchmischen. Zur Anlage der Lesesteinhaufen sind 0,5 m tiefe Gruben auszuheben und die Lesesteinhaufen in diese Gruben teilweise zu versenken. Die Lesesteinhaufen sind mit Sand oder Erde zu 50% zu überdecken. Die Standorte für die Lesesteinhaufen sind in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen. Die Anlage der Lesesteinhaufen kann ganzjährig erfolgen. Die Realisierung der Maßnahme ist baubiologisch zu begleiten.

Zu Sicherung des Arteninventars werden drei Lesesteinhaufen vorgesehen. Ursprünglich war ein Lesesteinhaufen im Bereich der Wendeanlage vorgesehen. Unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung für den Artenschutz werden drei Lesesteinhaufen auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ am vorhandenen Kleingewässer vorgesehen.

10.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden
Die Festsetzungen zu den zu verwendenden Bäumen und Sträuchern werden vom Umfang her reduziert. In dieser Außenbereichslage werden keine besonderen Anforderungen an die Anpflanzungen gerichtet. Es sollen heimische standortgerechte Arten verwendet werden.

10.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bestand vorhanden und in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Bäume sind zu erhalten. Eine Festsetzung der Standorte wird als nicht zwingend erforderlich angesehen. Sofern Änderungen zur Ausgestaltung des Grundstückes notwendig sind, sind Veränderungen je nach Erfordernis mit der zuständigen Behörde und Stelle abzustimmen und der rechtlich erforderliche Ausgleichsumfang abzusichern.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist mit ihren bestehenden Straßen gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Insbesondere der „Lottihof“ ist über die Anbindung an die L 03 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Ziele und Anforderungen an die verkehrliche Erschließung wurden aufgrund der Stellungnahmen zum Vorentwurf präzisiert. Die Flächen des Plangeltungsbereiches werden soweit erweitert, dass der vorhandene auf der Ackerfläche verlaufende Weg das Baugebiet umsäumt. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgelegt. Innerhalb dieser Fläche ist ein teilversiegelter Weg in einer Breite von maximal 3,50 m ohne Borde bzw. Bordsteinkanten zulässig. Eine niveaugleiche Herstellung der Wegefläche ist erforderlich. Für das Wenden der Busse wird auf dem Grundstück des „Lottihofes“ unter Inanspruchnahme von ansonsten Fläche für die Landwirtschaft eine Fläche festgesetzt. Es wird als ausreichend angesehen, diese Fläche im natürlichen Zustand als Weideland (Fläche für die Landwirtschaft) zu belassen. Die Nutzung der Wendeanlage erfolgt äußerst selten. Eingriffe werden in diesem Zusammenhang nicht bilanziert.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Testorf-Steinfort erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Wasserversorgung des Plangebietes wurden mit dem Zweckverband (ZVG) abgestimmt und sind möglich.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Testorf-Steinfort erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Abwasserentsorgung des Plangebietes sind mit dem Zweckverband (ZVG) abgestimmt und sind möglich.

12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Für das Plangebiet soll wie bisher die Ableitung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück gesichert werden. Ein neues System zur Oberflächenwasserableitung ist nicht erforderlich.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Anforderungen des Grundschutzes an die Löschwasserbereitstellung ist einzuhalten. Die Löschwasserbereitstellung wird durch Entnahme aus dem Teich und eine Löschwasserentnahmestelle gesichert. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt in Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr.

12.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Testorf-Steinfort wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen. Derzeit ergibt sich keine Anforderung für zusätzlichen Bedarf.

12.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Versorgung des Gebietes ist bereits derzeit gesichert.

12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils gültigen Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesem beauftragten Drittunternehmen. Die Wohngrundstücke sind anschlusspflichtig.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 nimmt eine Fläche von ca. **1,17 ha** ein.

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB für „Wohnen und Beherbergung“ festgesetzt. Daneben werden Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen festgesetzt.
Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung	**Flächengröße ha**
Bauflächen SO / 1 W+B	0,89
Flächen für die Landwirtschaft	0,23
Wasserfläche / Teich	0,02
Grünfläche	0,03
Gesamtfläche	**1,17 ha**

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Kultur- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der

Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg–Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten.

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer

ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

15.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

15.5 Baugrunderschließung

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig (§§ 4 und 5 Lagerstättengesetz).

15.6 Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz auf externen Flächen

Die im Zusammenhang mit den Eingriffen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (für die Teilbefestigung des Weges) sind in der Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384 durchzuführen. Es sind 15 einheimische und standortgerechte Bäume anzupflanzen (siehe Abbildung unter Punkt 6.4.6 im Teil 2 der Begründung). Für die Anpflanzungen sind folgende Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).
Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Baulast und zusätzlich durch Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

Die im Zusammenhang mit den Eingriffen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (für die Teilbefestigung des Weges) sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384 durchzuführen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Baulast und zusätzlich durch Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

15.7 Maßnahmen zum Artenschutz

15.7.1 Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutz-gesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

15.7.2 Maßnahmen zum Artenschutz – Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat in ihrer Sitzung am 12.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben.
Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beherbergung von Kinder- und Jugendgruppen im Zusammenhang mit dem Gnadenhof sowie für eine Stellplatzanlage mit Buswendeschleife und für eine Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ geschaffen werden.
Für die Beherbergung sollen vorhandene Gebäude des Geländes des „Lottihofes“ genutzt und für die Realisierung der Stellplatzanlage soll eine dafür bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen werden.
Zusätzlich wird das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer als nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Kleingewässer und die Grünfläche um das geschützte Kleingewässer wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.
Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen und festzulegen.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich des Ortsteiles Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort, östlich der Landesstraße L 03 und nördlich des Waldweges. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,17 ha und umfasst vorwiegend Grundstücks- und Siedlungsfläche in Form von Gebäuden, Gärten, Obstgärten, Tiergehege und Fläche für Stellplätze. In den Randbereichen wird als Weide genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen.

Vorbelastungen
Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Derzeit sind im Plangebiet Wohnungen, sowie Tierbehausungen vorzufinden. Die Flächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches werden als Weide genutzt.

Vorbelastungen des Plangeltungsbereiches sind aufgrund der Bewirtschaftung eines Gnadenhofes vorhanden.
Die angrenzenden Grünlandflächen können zeitweise zu vereinzelten Geruchsbelästigungen und während der Bewirtschaftung zu Lärmbelästigungen führen.

Bedarf an Grund und Boden
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1,17 ha.
Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ (SO/1 W+B) beträgt rund 0,89 ha. Davon nimmt die Stellplatzanlage rund 0,05 ha ein. Für die Beherbergung sollen vorhandene Gebäude des Geländes des „Lottihofes“ im Bereich des (SO/1 W+B) genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen.
Für die Realisierung der Stellplatzanlage soll eine dafür bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen werden. Ein Ausbau/ eine Befestigung bzw. Versiegelung der Stellplätze erfolgt nicht. Dies ist durch eine getroffene Festsetzung ausgeschlossen.
Weiterhin wird unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche von ca. 0,23 ha in Anspruch genommen. Davon werden für die Schaffung einer Buswendeschleife ca. 0,07 ha und für eine Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ ca. 0,10 ha benötigt.
Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Buswendeschleife und einer Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ erfolgt keine wesentliche Nutzungsänderung. Für die Buswendeschleife wird eine Fläche festgesetzt, die nur bei Bedarf (i.Z.m. der Beherbergung von Gästen) als Wendeplatz genutzt werden kann. Eine Befestigung der Fläche erfolgt nicht. Dies ist durch eine getroffene Festsetzung ausgeschlossen. Die Grundnutzung der Fläche verbleibt als Weideland.
Für die Durchfahrt erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich eines bereits genutzten unbefestigten Weges. Die Befestigung des Weges darf in einer Breite von maximal 3,50 m als Teilbefestigung erfolgen. Dies ist durch eine getroffene Festsetzung geregelt.
Die festgesetzte Grünfläche umfasst rund 0,03 ha und die Wasserfläche rund 0,02 ha. Die Grünfläche wird als private Grünfläche berücksichtigt. Die Grünfläche und die Wasserfläche sichern das vorhandene geschützte Kleingewässer und die angrenzenden Wiesenflächen.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Es erfolgt eine Inanspruchnahme von bebauten und von unbebauten Flächen, die sich im Bereich des Geländes des „Lottihofes“ befinden bzw. sich direkt an das Gelände des „Lottihofes“ anschließen und teilweise schon einer anthropogenen Nutzung unterliegen. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf das notenwendige Maß begrenzt werden, um der Bodenschutzklausel Rechnung zu tragen. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in dem für die Planung notwendigen Umfang umgenutzt. Waldflächen werden mit dieser Planung nicht in Anspruch genommen. Für die bereits baulich genutzten Flächen erfolgt eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Auswirkungen auf das Klima sind, wenn überhaupt, nur in geringem Maße zu erwarten. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel wird eine private Grünfläche festgesetzt, die von Versiegelung freigehalten wird. Für die durch die Planung verursachten Auswirkungen werden insgesamt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Vorsorge sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Bebauungsplan dargestellt.

<u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u>
Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen.
Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)
Gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung […] führen können, […] unzulässig“. Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V).
Das geschützte Kleingewässer innerhalb des Plangebietes wird beachtet. Mit der Umsetzung der Planung erfolgen keine Eingriffe in das geschützte Kleingewässer.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

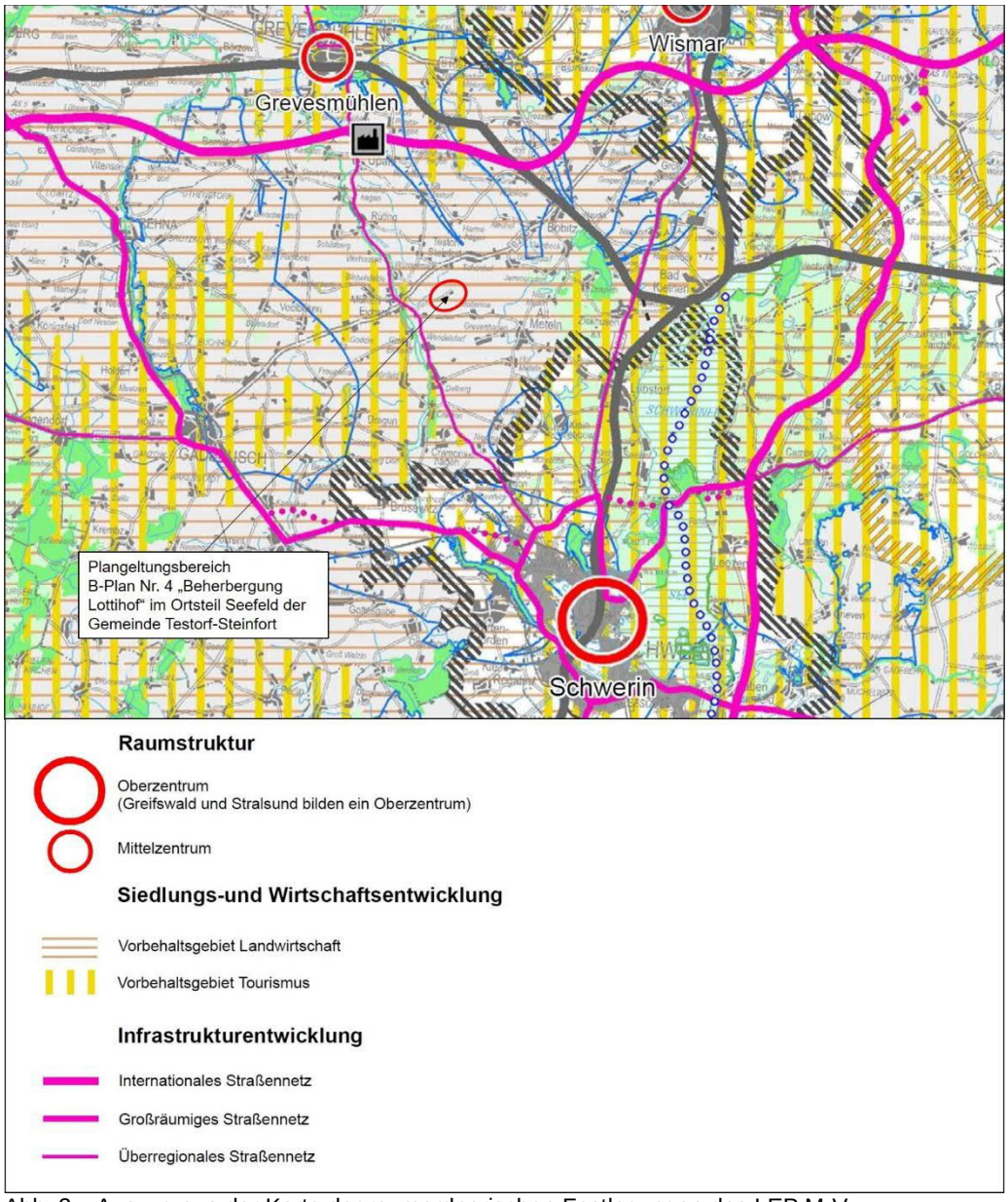


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V
(Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.
Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

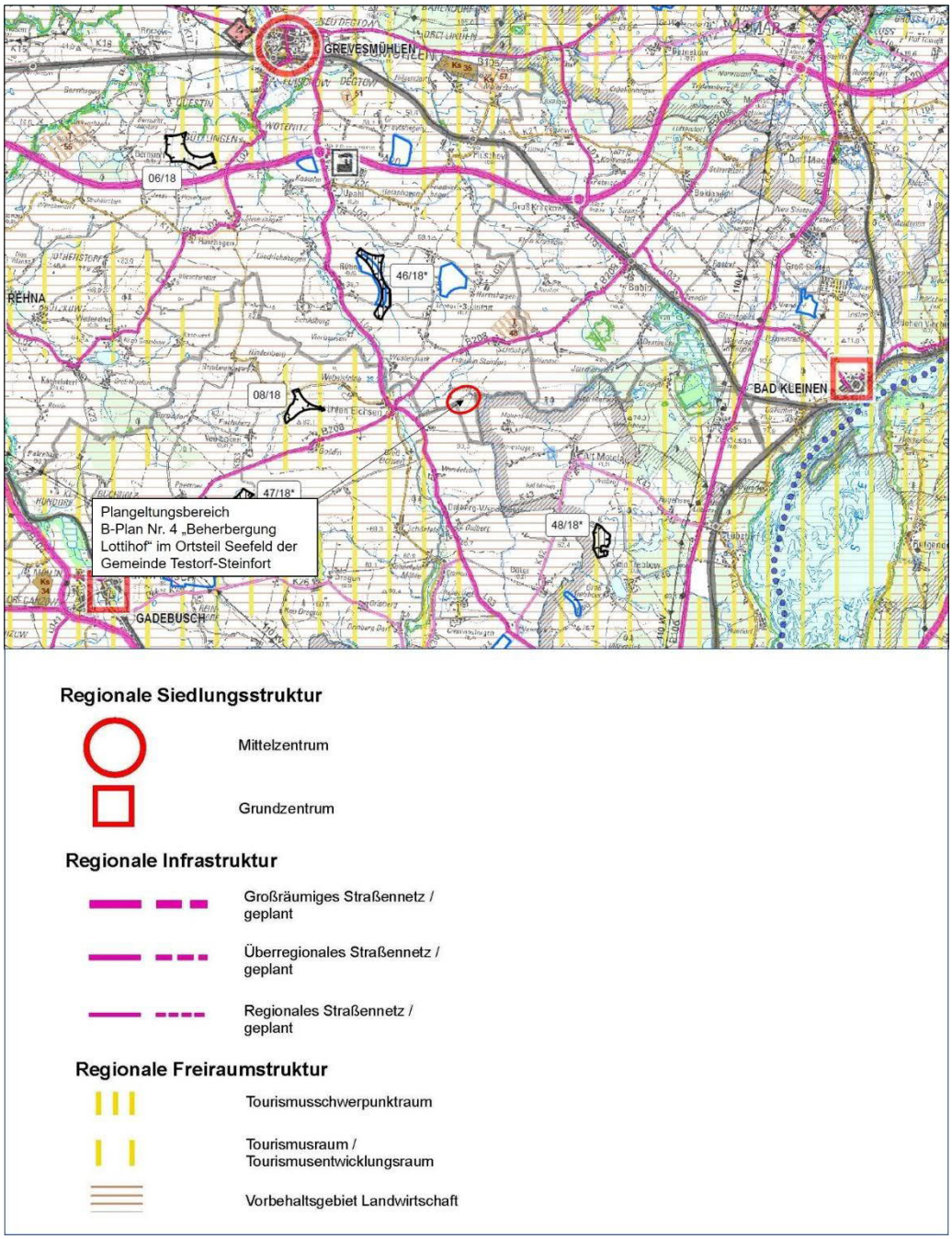


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM
(Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Die übergeordneten Ziel- und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 2011 ausgeformt.

Das Gemeindegebiet befindet sich gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP, Stand August 2003) trifft u. a folgende Aussagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort und dessen Umgebung:

- Teile des Gemeindegebietes werden als Wald mit einer mittleren bis hohen (Bewertungsstufe 2) Bewertung dargestellt.
- Im Gemeindegebiet sind überwiegend grundwasserbestimmte/staunasse (>40 % hydromorph) Lehme/Tieflehme anzufinden. Die morphogenetischen Strukturen sind als Endmoränen dargestellt. Die komplexe Bewertung der Bodenpotentiale ist mit hoch bis sehr hoch (Bewertungsstufe 3) beschrieben.
- Die Grundwasserneubildung wird mit mittlerer Bedeutung (durchschnittlich 10-15%) eingestuft. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung (> 10.000 m³/d).
- Hinsichtlich des Landschaftsbildpotenziales wird für das Gemeindegebiet die Bundesstraße B208 als störendes Landschaftsbildelement dargestellt. Als wertvolle Landschaftsbildelemente sind Wald/ Forst/ Feldgehölze, Fließgewässer sowie markante Alleen vorhanden. Die Bewertungsstufe für das Landschaftsbildpotential wird mit mittel bis hoch angegeben.
- Im Gemeindegebiet südlich der Bundesstraße B208 ist der Erhalt strukturreicher Wälder, an die naturschutzfachlichen Erfordernisse angepasste Bewirtschaftung dargestellt. Die Sicherung landschaftlicher Freiräume ist von hoher und sehr hoher Bedeutung.
- Im Gemeindegebiet südlich der Bundesstraße sind Räume mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen, Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen, Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung verortet.
- Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich teilweise innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes mit hoher Bedeutung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt keine Zerschneidung dieses landschaftlichen Freiraumes. Bauliche Änderungen erfolgen innerhalb der bereits bebauten Bereiche und der direkt angrenzenden genutzten Freiflächen. Eine Ausweitung der Nutzung in den landschaftlichen Freiraum erfolgt mit dieser Planung nicht. Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, Erste Fortschreibung September 2008) werden folgende Aussagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort und dessen Umgebung getroffen:

- Karte I – Analyse der Arten und Lebensräume: Im Gemeindegebiet befinden sich naturnahe Wälder und Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen.
- Karte II – Biotopverbundplanung: Im Gemeindegebiet befindet sich der Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG Seefelder Holz (Flächennummer 08 lt. Textkapitel).
- Karte III – Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Als Maßnahmen für das

Gemeindegebiet sind hauptsächlich weitgehend ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder - Berücksichtigung besonderer ökologischer Erfordernisse (§ 20 LNatG M-V, NSG) sowie in geringerem Umfang ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung beschrieben.

- Karte IV – Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: Als Ziel der Raumentwicklung sind Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur dargestellt.
- Karte VI – Bewertung der potentiellen Wassererosionsgefährdung: Die potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland wird gering eingestuft.
- Textkarte 3 – Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume: Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.
- Textkarte 4 – Schutzwürdigkeit des Bodens: Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit.
- Textkarte 6 – Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers: Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
- Textkarte 8 – Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes: Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
- Textkarte 9 – Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung): Stufe 3 - hohe Schutzwürdigkeit.

4.2.5 Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan für die Gemeinde Testorf-Steinfort vor.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet. Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 0,8 km westlich des Plangebietes (VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, DE 2233-401). Das nächste Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, DE 2132-303) befindet sich ca. 1,3 km westlich vom Plangebiet entfernt. Das Vogelschutzgebiet überlagert das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung.

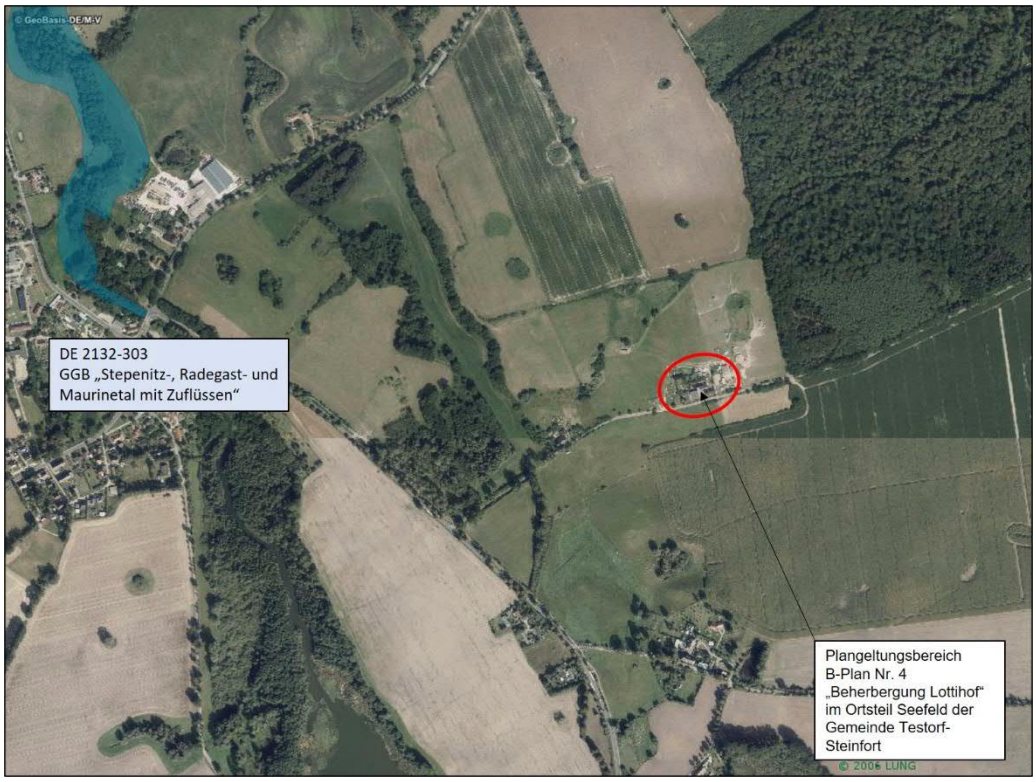


Abb. 4: Darstellung des Internationalen Schutzgebietes (GGB) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt.
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)

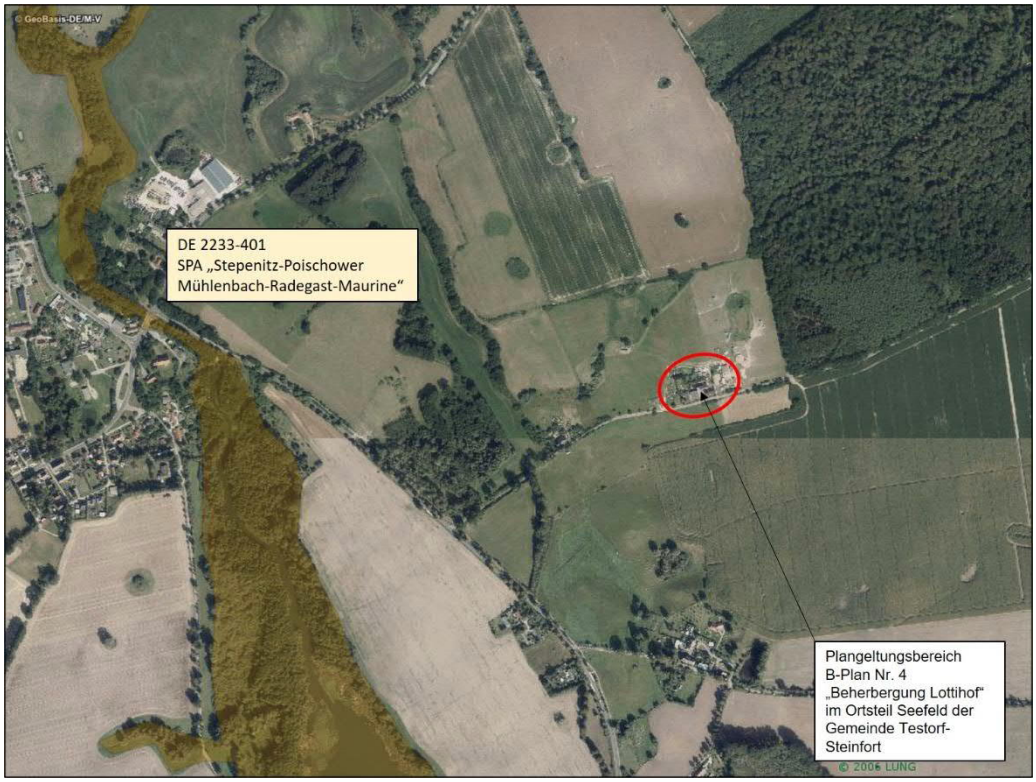


Abb. 5: Darstellung des Internationalen Schutzgebietes (SPA) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt.
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete in relevanter Nähe des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“ (L 17) liegt ca. 0,6 km südwestlich vom Plangebiet entfernt.

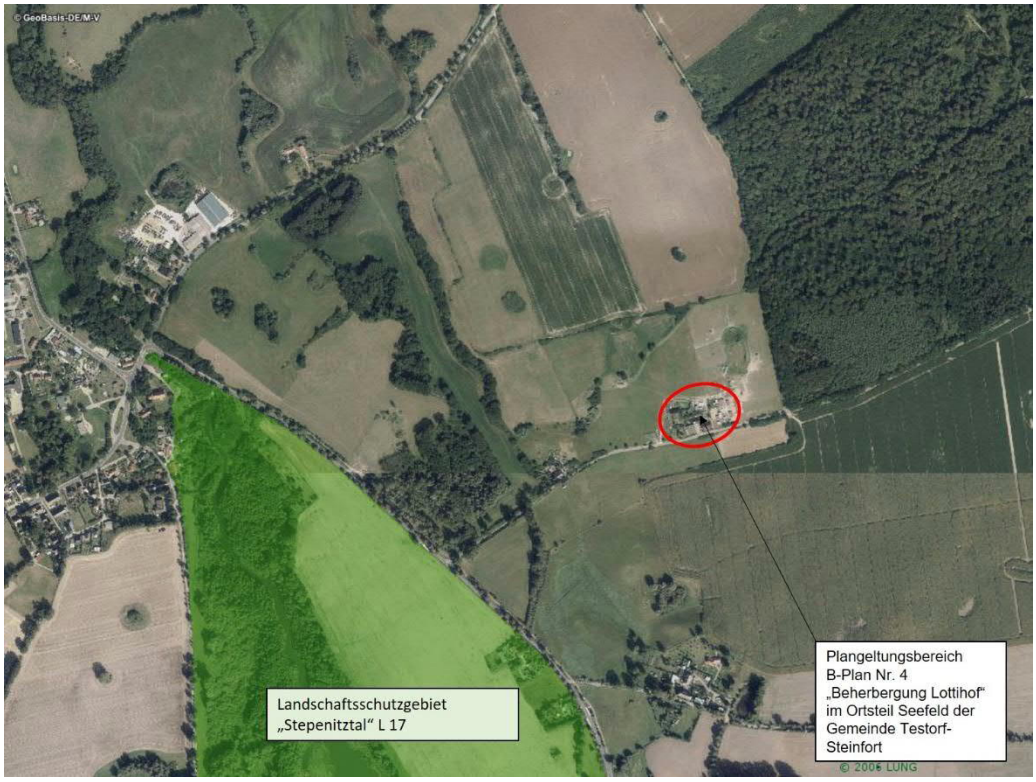


Abb. 6: Darstellung der Nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG)) in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt.
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Nr. 1, NWM17039: temporäres Kleingewässer, Gehölz; Staudenflur; Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) dargestellt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope.

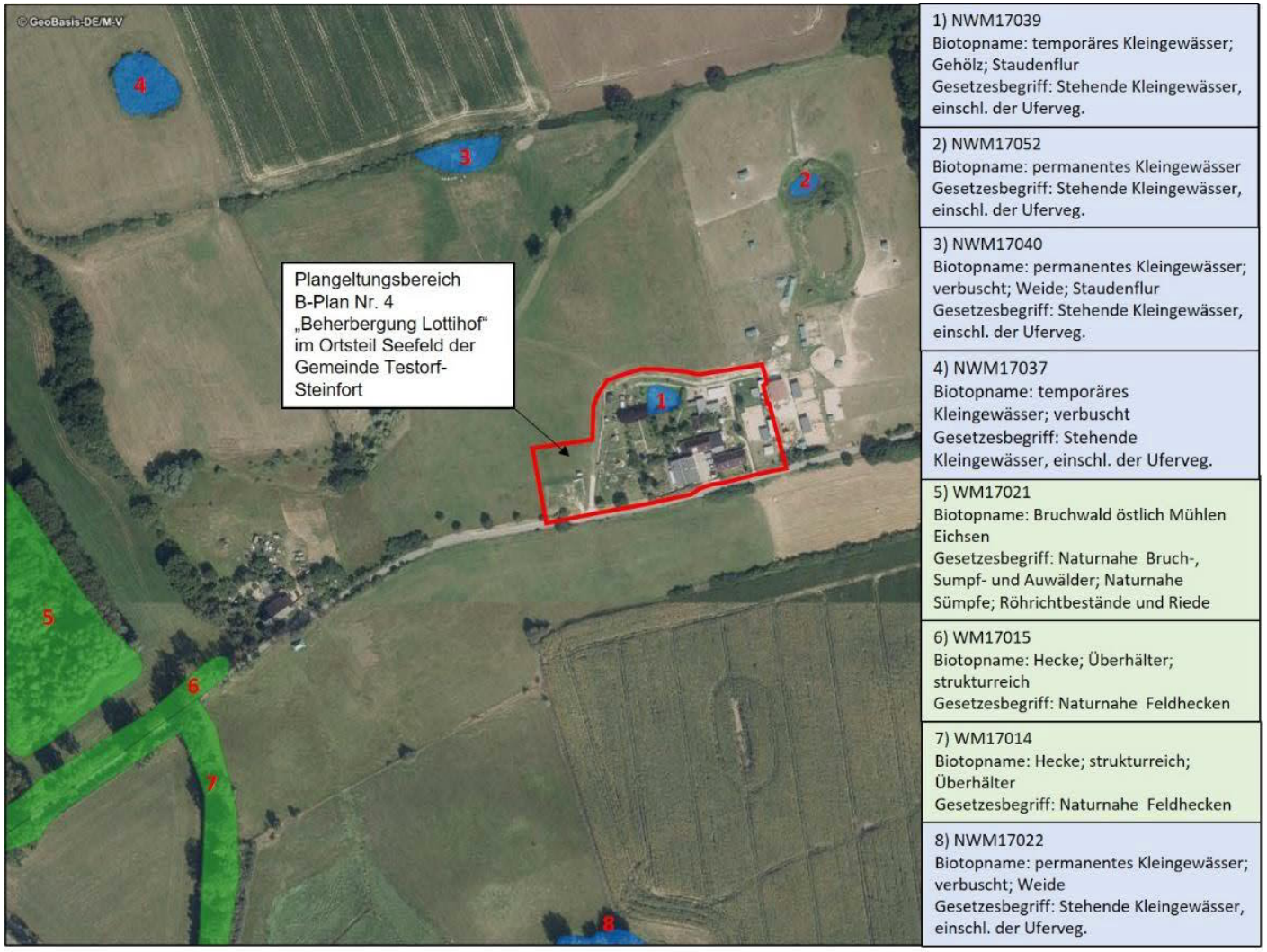


Abb. 7: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes, Plangebiet rot dargestellt.
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 16.11.2020, mit eigener Bearbeitung)

Trinkwasserschutzgebiete
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde von März bis April 2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Testorf-Steinfort legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

Untere Wasserbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg (02.05.2019)
Unbelastetes Niederschlagswassers sollte ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für das Grundstück besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 20 EW. Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Auf dem Grundstück vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in Ihrer Funktion zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg (02.05.2019)
Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 gefordert Der noch vorzulegende Artenschutzfachbeitrag kann auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung erfolgen. Sämtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen. Sollten Ausnahmeanträge erforderlich sein, sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen darzulegen. Sind Eingriffe auf besonders geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V nicht vermeidbar, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg (02.05.2019)
Eine Ausweitung der Bebauung oder anderer wesentlicher Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen. Der Planung wird zugestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg (02.05.2019)
Künftig soll ein Teil der Wohnungen für die Beherbergung von Gästen des Lottihofes genutzt werden. Immissionsschutzrechtlich ist der Schutzstatus der Nutzung in Bezug auf Geruchsimmissionen zu klären. Maßgeblich ist die

Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension. Fremdenbeherbergung, Bewirtung und landwirtschaftliche Betriebsanlagen für den Nebenerwerb sollen ebenfalls ermöglicht werden. Konflikte zwischen den Nutzungen werden nicht erwartet.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine (12.04.2019)
Die Vorflut für den Bereich bildet der Seefelder Graben (7/21), welcher sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltspflicht des WBV befindet. Eine direkte Betroffenheit des Gewässers ist nicht ersichtlich.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die benannten Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen und Fachgutachten zugrunde.
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.
Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V erstreckt sich nur auf den Geltungsbereich, da mit der Umsetzung der Planung keine mittelbaren Wirkungen auf hochwertige Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind (vgl. Punkt 6.4.3 im Teil 2 der Begründung).

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

6.1.1 Bewertungsmethodik

Die Bestandserhebung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:
- Vorortbegehungen im Februar 2019 und Juni 2020 durch den Entwurfsverfasser,
- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld (Stand: 14.12.2020),
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm,
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut

vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:
- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagenbedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:
- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basiszenario) sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.1 Schutzgut Tiere

Die artenschutzfachliche Begutachtung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld (Stand: 14.12.2020), erstellt vom Gutachterbüro Bauer, erfolgt.
Es wurden die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien untersucht.

<u>Fledermäuse</u>
Die Gebäude und Bäume wurden auf Spuren von Fledermäusen untersucht. Die Begehungen erfolgten am 15. Mai 2020, 7. Juni 2020 und 28. November 2020. Dabei konnten sowohl am Gebäude- als auch am Baumbestand keine Nachweise gefunden werden.

<u>Brutvögel</u>
Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt dreimal im Zeitraum Mai bis November 2020 begangen. Dabei wurden revieranzeigende und Junge führende Vögel registriert. Es konnten insgesamt 9 Brutvogelarten innerhalb des Plangeltungsbereiches in Nebengebäuden sowie im Gehölzbestand nachgewiesen werden. Es handelt sich um die Arten Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Bachstelze, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haussperling, Hausrotschwanz und Grünfink. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Die Arten Rauchschwalbe und Haussperling sind nach

der Roten Liste für Deutschland gefährdet (Kategorie 3). Und die Arten Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Haussperling sind nach der Roten Liste für Deutschland auf der Vorwarnliste (Kategorie V).

Reptilien
Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppen. Es konnten trotz intensiver Suche keine Zauneidechsen sowie weitere Reptilien nachgewiesen werden. Potentiell kommt nur die Ringelnatter im Plangeltungsbereich vor.

Amphibien
Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppen. Es wurden keine Nachweise für Amphibien gefunden.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.
In Bezug auf die Artengruppe der Reptilien und Amphibien bestehen potentiell baubedingte Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an Vegetationsstrukturen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen im Bereich der festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu rechnen, die als Durchfahrt zu den Flächen östlich außerhalb des Plangeltungsbereiches genutzt wird.
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen für die Artengruppe der Brutvögel. Da kein Abbruch von Gebäuden vorgesehen ist, besteht auch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit von gefährdeten Brutvogelarten. Maßnahmen für die Brutvögel sind demnach nicht erforderlich.
In Bezug auf die Artengruppe der Reptilien und Amphibien bestehen potentiell anlagenbedingte Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als nicht erheblich eingestuft, da die Habitatfunktion erhalten wird bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch die geplante zukünftige Beherbergungsfunktion innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten, es kann durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen der vorhandenen Arten kommen. Da innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die derzeitige Wohnnutzung sowie die Betreibung eines Tiergnadenhofes bestehen, sind die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind daher als nicht erheblich einzustufen.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope
Das Plangebiet umfasst vorwiegend Grundstücks- und Siedlungsfläche in Form von Gebäuden, Gärten, Obstgärten, Tiergehege und Fläche für Stellplätze. In den Randbereichen wird als Weide genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen. Innerhalb der Siedlungsfläche befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop. Es handelt sich um ein temporäres Kleingewässer. Dieses Gewässer wurde vertieft und erweitert und wird zur Haltung von Wassergeflügel genutzt. Der Uferbereich wurde mit Ziergehölzen bepflanzt, wodurch das Gewässer Richtung Süden beschattet wird.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope als nicht erheblich eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Der Eingriff (Teilversiegelung und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen (siehe Pkt. 5.4 im Teil 2 der Begründung).
Um die artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem geschützten Gewässer zu sichern, wurden die Flächen um das Gewässer als Grünfläche festgesetzt.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Durch das erweiterte Beherbergungsangebot sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ darf nur extensiv genutzt werden. Auf der Grünfläche ist ein niveaugleicher Weg als teilbefestigte Fläche zulässig. Die im Bestand vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Hinsichtlich der Nutzung der

Stellplatzfläche und der Wendeanlage ergeben sich keine Änderungen gegenüber der bestehenden Nutzung. Flächenbefestigungen sind durch Festsetzungen ausgeschlossen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Biotope werden als nicht erheblich bewertet.

6.2.3 Schutzgut Fläche

Der Plangeltungsbereich beansprucht eine Fläche von ca. 1,17 ha. Auf den Flächen des Geltungsbereiches ist Grundstücks- und Siedlungsfläche in Form von Gebäuden, Gärten, Obstgärten und Fläche für Stellplätze vorhanden. In der Umgebungssituation der Gebäude im Plangebiet und angrenzend des Planungsgebietes sind Tiergehege sowie als Weide genutztes Grünland und ein Kleingewässer vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagenbedingten Auswirkungen überlagert. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher als nicht erheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Für die Realisierung der Stellplatzanlage soll eine dafür bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen werden. Ein Ausbau/ eine Befestigung der Stellplätze erfolgt nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.
Für die Anlage einer Buswendeschleife dürfen die dafür festgesetzten Flächen nicht befestigt werden und sollen mit ihrer Grundnutzung als Weideland erhalten bleiben.
Für die Anlage einer Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ werden unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft ist die Nutzung zur Bewirtschaftung des „Lottihofes“ und zur Verlegung von Leitungen zulässig. Die Befestigung der Flächen darf in einer Breite von maximal 3,50 m (teilbefestigt) erfolgen.
Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versieglung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet sich unter Pkt. 5.4 im Teil 2 der Begründung.

Insgesamt ist durch die Neuversieglung (anlagenbedingten Auswirkungen) von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.2.4 Schutzgut Boden

Als Bodenart werden Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaß > 40% hydromorph beschrieben.
Für die Böden im Bereich der als Weideland genutzten Flächen wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit - vor baulicher Nutzung zu schützen - bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch, der natürliche Bodenzustand wird mit mittel eingeschätzt.
Für die Böden im Bereich der als Siedlung genutzten Flächen wird die Bodenfunktion mit einer geringen Schutzwürdigkeit – primär bei Bedarf baulich zu nutzender Boden - bewertet. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch, der natürliche Bodenzustand wird mit sehr gering eingeschätzt.
Im Plangebiet sind überwiegend Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung und des Siedlungsbereiches anzutreffen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die bisherige Nutzung als Siedlungsfläche, unversiegelte Durchfahrt, unversiegelte, zum Parken genutzte Flächen bereits gestört.
Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen (z.B. Unfällen und Havarien) und somit zu Verunreinigungen des Bodens und folglich auch des Grundwassers kommen. Dies ist in der Regel bei dem sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen eher unwahrscheinlich.
Im Bereich der neu zu versiegelnden Flächen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen und überbaubare Flächen) werden die Auswirkungen mit den anlagenbedingten Auswirkungen überlagert.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Teilversieglung im Bereich der Zufahrt zu den hinterliegenden Flächen des „Lottihofes“. Der Boden ist durch die in der Vergangenheit als Zufahrt genutzte Fläche bereits gestört. Andere als bisherige Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht.

Insgesamt ist durch die anlagenbedingten Auswirkungen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Zunahme der Nutzung der Durchfahrt ist nicht zu erwarten, da es keine Änderungen hinsichtlich der bestehenden Funktion des Weges gibt.

Hinsichtlich der Nutzung der Stellplatzfläche ergeben sich keine Änderungen gegenüber der bestehenden Nutzung. Die Nutzung der Wendeanlage für Busse wird in seltenen Fällen in Anspruch genommen, sodass die Auswirkungen vernachlässigbar sind.
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarie entstehen. Dieses Risiko besteht teilweise bereits aufgrund der Nutzung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Kleingewässer, welches für die Kleintierhaltung genutzt wird. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein temporäres Kleingewässer. Der Uferbereich wurde mit Ziergehölzen bepflanzt, wodurch das Gewässer Richtung Süden beschattet wird.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt > 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt bei 97.8 mm/a, die Grundwasserneubildung ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt bei 211.0 mm/a.
Im Plangeltungsbereich und der näheren Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.
Für das Plangebiet soll wie bisher die Ableitung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück gesichert werden. Ein neues System zur Oberflächenwasserableitung ist nicht erforderlich.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>
Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

<u>Anlagenbedingte Auswirkungen</u>
Die geplanten Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet aus. Da sich unter der humosen Bodenschicht überwiegend schwer durchlässiger Geschiebelehm/-mergel befindet, der den Grundwasserleiter bis ca. 10,00 m abdeckt, wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.
Das Kleingewässer ist von den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.
Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Beherbergungsfunktion sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da eine hohe Geschütztheit des Grundwasserleiters besteht.
Durch die Festsetzung der Flächen um das Gewässer als Grünfläche, welche extensiv als Wiese zu nutzen ist, werden Nährstoffeinträge in das geschützte Gewässer reduziert.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

6.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.
Testorf-Steinfort liegt auf 47m Höhe. Das Klima in Testorf-Steinfort ist warm und gemäßigt. Testorf-Steinfort ist [eine Stadt] ein Ort mit einer erheblichen Menge an Niederschlägen. Selbst im trockensten Monat fällt eine Menge Regen. In Testorf-Steinfort herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 9.5 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es 717 mm Niederschlag. (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).
In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für den Ort Testorf-Steinfort selbst liegen keine aktuellen Informationen vor.
In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2020 wie im Vorjahr 2019 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte Im Vergleich zum Jahr 2019 war der Sommer weniger heiß und weniger sonnenscheinreich, die beobachteten Ozonkonzentrationen fielen entsprechend geringer gegenüber 2019 aus. (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn20.htm).
Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein. Aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet, Grundstücks- und Siedlungsfläche in Form von Gebäuden, Gärten, Obstgärten, Tiergehege und Fläche für Stellplätze besitzt das Plangebiet keine Bedeutung als relevantes Kaltluft-/Frischluftentstehungsgebiet. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Siedlungshecken und Siedlungsgebüsche) und Wiesenflächen nehmen eine geringe Fläche ein, um eine relevante Luftfilterung zu leisten. Die Weideflächen angrenzend zum Plangebiet, welche sich teilweise in den Randbereichen des Plangebietes befinden, stellen ein Kaltluft-/Frischluftentstehungsgebiet dar.
Insgesamt besitzt die Fläche des Plangeltungsbereiches demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als nicht erheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es ist keine Nutzungsänderung und Nutzungsintensivierung vorgesehen. Die gesamte Anlage soll weiterhin als Gnadenhof für Tiere bewirtschaftet werden und für den Besucherverkehr geöffnet sein. Demnach werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft hervorgerufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.2.7 Schutzgut Natura 2000-Gebiete
Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet liegt ca. 0,8 km westlich des Plangebietes (VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, DE 2233-401). Das nächste Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, DE 2132-303) befindet sich ca. 1,3 km westlich vom Plangebiet entfernt.
Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Natura 2000-Gebieten, sowie der Größe des Plangebietes und die geplanten zusätzlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht zu befürchten. Beeinträchtigungen der geschützten Arten und Artengruppen sowie der geschützten Lebensraumtypen sind nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Für Natura 2000-Gebiete besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

6.2.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild
Die Gemeinde Testorf-Steinfort liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenplatte“ in der Landschaftseinheit „Schweriner Seengebiet“.
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 55 m und 57 m über NHN (Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 21.04.2020 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33).
Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume, dessen Funktion mit hoch bewertet wird. Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich im Bereich, der für Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ohne Bedeutung ist.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Waldfleckenlandschaft zwischen Stepenitz und Bad Kleinen“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittlere Bedeutung eingeschätzt ist.
Südwestlich des Plangebietes in ca. 550 m Entfernung, getrennt durch die Landesstraße L 03, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“. Das

Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“ hat aufgrund seiner Naturnähe eine hohe Erholungsfunktion.
Nördlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befinden sich als Weideland genutzte Grünlandflächen.

Baubedingte Auswirkungen
Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als nicht erheblich bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen in Angrenzung an das Plangebiet geprägt. Mit der Umsetzung der Planung verändert sich das Landschaftsbild nicht.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Der Besucher- und Anwohnerverkehr, der durch die Wohnsituation und geplante erweiterte Beherbergungsfunktion entsteht, wird als überwiegender Zielverkehr keine negativen Auswirkungen auslösen.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

6.2.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude sowie einige für die Betreibung des „Lottihofes“ notwendigen Tierbehausungen und Grünlandflächen. Die vorhandene Wohnfunktion soll durch eine Beherbergungsfunktion erweitert werden. was der Zielsetzung der Gemeinde, die Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes des “Lottihofes“ unterstützt und fördert.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Die Entwicklung von Beherbergungsmöglichkeiten für Besucher, insbesondere für Kinder und Jugendliche ist im Sinne der Zielsetzung der Gemeinde und trägt zum Erhalt und Ausbau des „Lottihofes“ bei. Die Anlage von Stellplätzen, eines befestigten teilversigelten Wirtschaftsweges zu den hinterliegenden Flächen des „Lottihofes“ sowie einer unbefestigten Buswendemöglichkeit auf der Grünlandfläche tragen zur Verbesserung des Betriebes auf dem „Lottihof“ bei.

Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist keine Nutzungsänderung vorgesehen, die gesamte Anlage soll weiterhin als Gnadenhof für Tiere bewirtschaftet werden. Durch die Beherbergungsfunktion kann das Angebot zu Tier- und Naturschutzthemen für Kinder- und Jugendgruppen erweitert werden.

Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch anlagenbedingte Auswirkungen.

6.2.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Im Plangeltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Einhaltung und Umsetzung der Bestimmung des § 11 DSchG M-V besteht keine Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter.

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Bedingt durch die mit der Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes einhergehende Bodenversiegelung und höhere Verdichtung des Bodens kommt es im Bereich der Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des „Lottihofes“ zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Aufgrund einer schwer durchlässigen Deckschicht aus Geschiebelehm/-mergel über dem Grundwasserleiter im Plangebiet ist die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Demnach wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus.

Mit dem Verlust von Vegetationsstrukturen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Dieser Verlust ist jedoch als gering einzuschätzen, aufgrund der geringen Größe der Fläche und der geringen/homogenen Ausstattung des Naturraumes. Die Bedeutung des Kleingewässers innerhalb des Plangeltungsbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bleibt erhalten. Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit extensiver Wiesennutzung angrenzend zum Kleingewässer werden vorhandene Lebensräume und Vegetationsstrukturen im Plangebiet gesichert und bleiben erhalten.

Durch eingriffsnahe Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes auf den angrenzenden Weide-/ Grünlandflächen werden neue Lebensräume und Vegetationsstrukturen geschaffen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Vorsorge sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

6.2.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.
Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

6.2.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Im Bebauungsplan wurden keine gesonderten Festsetzungen dazu getroffen.

6.2.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.2.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Für die Gemeinde Testorf-Steinfort lassen sich keine Betroffenheiten ableiten. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6.2.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes werden keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Die baulichen Anlagen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Testorf-Steinfort keine Störfallbetriebe. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

6.2.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

6.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt, welcher durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, erarbeitet wurde (Stand: 14.12.2020). Es erfolgte eine Begutachtung des Plangeltungsbereiches in

Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 15.7 im Teil 1 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.
Weiterhin wurden Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien gutachterlich empfohlen. Vorsorgemaßnahmen sind Maßnahmen, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umzusetzen sind bzw. die im Zuge des allgemeinen Ausgleichs zur Umsetzung empfohlen werden. Die Anlage von drei Winterquartieren für die Artengruppen Amphibien und Reptilien wird als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigefügt.

6.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beherbergung von Kinder- und Jugendgruppen im Zusammenhang mit dem Gnadenhof sowie für eine Stellplatzanlage mit Buswendeschleife und für eine Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ geschaffen werden.

Für die Beherbergung sollen vorhandene Gebäude des Geländes des „Lottihofes“ genutzt werden. Hierdurch erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.
Für die Realisierung der Stellplatzanlage soll eine dafür bereits genutzte Fläche in Anspruch genommen werden. Ein Ausbau/ eine Befestigung der Stellplätze erfolgt nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

Für die Schaffung einer Buswendeschleife und einer Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ werden unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Da die Buswendeschleife nur sporadisch genutzt wird, ansonsten verbleibt die Fläche für die Landwirtschaft, wird hier keine Versiegelung berechnet. Ebenso verhält es sich mit dem Gebäude/Aufenthaltscontainer für den Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsraum. Eine Eingriffsermittlung erfolgt hier nicht, weil er sich innerhalb eines überbauten Bereiches befindet.
Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.
Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.
Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

6.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist” (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

6.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

<u>Bestandsbeschreibung</u>

Die Bestandsbeschreibung ist dem Gliederungspunkt 5.2 im Teil 1 der Begründung zu entnehmen.
Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Februar 2019 und im Juni 2020 durch den Entwurfsverfasser. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.
Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

<u>Bilanzierungsgrundlagen</u>

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung.
Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen mit Stand vom 21.04.2020, Lagebezugssystem: ETRS89/UTM33, Höhenbezugssystem DHHN92 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort maßgebend.

Für die Herstellung einer Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ wird eine Befestigung des Weges in einer Breite von maximal 3,50 m als Teilbefestigung angenommen (vgl. textliche Festsetzung I.5).

6.4.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006[1]). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	**Durchschnittlicher Biotopwert**
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

[1] Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

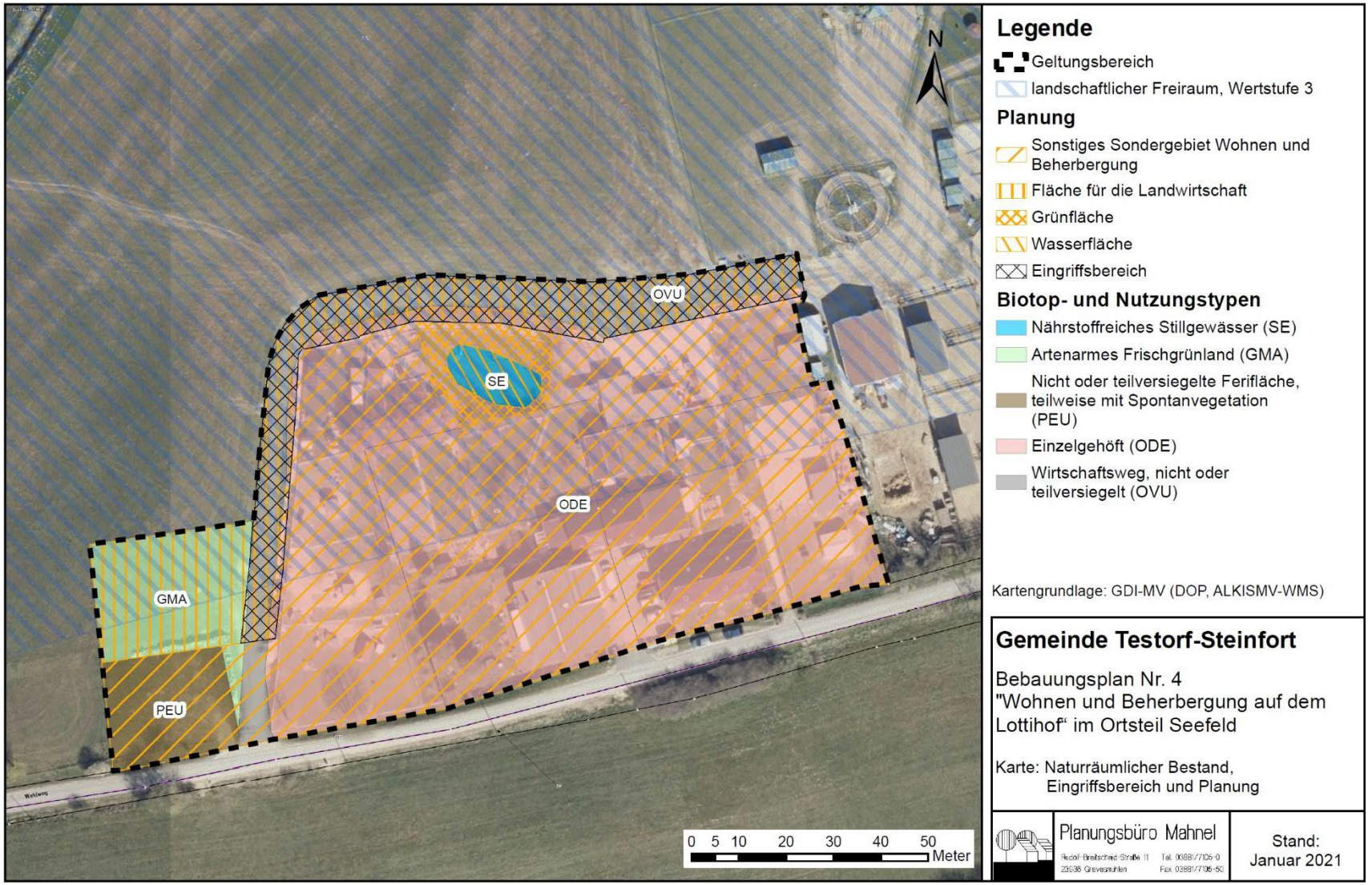


Abb. 8: Naturräumlicher Bestand, Eingriffsbereich und Planung

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Eingriffsbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	1	-	2	3,0
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	0	-	0	0,6
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,8

Der als **Einzelgehöft (ODE)** kartierte Bereich umfasst sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Plätze und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Grünflächen. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 40% der Fläche versiegelt sind und 60% der Fläche unversiegelt. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,4 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für den als **nichtversiegelten Wirtschaftsweg (OVU)** kartierten Bereich wird eine Versieglung (Verdichtung) von 20% angenommen. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,20 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,8** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: die bebauten Flächen des „Lottihofes“ sowie die direkt angrenzenden, als Tiergehege genutzten Flächen.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75.
Der Geltungsbereich liegt anteilig innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes der Wertstufe 3. Demnach ist ein Lagefaktor von 1,25 für die betroffenen Bereiche anzusetzen. Da sich die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle und innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes der Wertstufe 3 befinden, kann der Lagefaktor um 0,25 für die betroffenen Bereiche reduziert werden. Demnach wird ein Lagefaktor von 1,00 verwendet.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.
Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.
Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versieglung und geplante Versieglung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Die Grundnutzung der Fläche des festgesetzten Buswendeplatzes verbleibt als Weideland. Da die Nutzung der Buswendeschleife nur sporadisch und nur wenige Male im Jahr erfolgt und eine Befestigung der Flächen unzulässig ist (vgl. textliche Festsetzung I.4), wird für diese Fläche kein Funktionsverlust ermittelt.

Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [qm] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [qm EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
Einzelgehöft (ODE)	9,69	0,6	0,75	4,36
Einzelgehöft (ODE)	42,45	0,6	1,00	25,47
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	3,98	3	0,75	8,96
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1,76	3	1,00	5,28
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	33,68	0,8	0,75	20,21
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	542,59	0,8	1,00	434,07
Summe Funktionsverlust	**634,15**			**498,35**

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden.

Mit der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Buswendeschleife und einer Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ erfolgt keine wesentliche Nutzungsänderung. Für die Buswendeschleife wird eine Fläche festgesetzt, die bei Bedarf (i.Z.m. der Beherbergung von Gästen) als Wendeplatz genutzt werden kann. Eine Befestigung der Fläche erfolgt nicht. Dies ist durch eine getroffene Festsetzung ausgeschlossen. Die Grundnutzung der Fläche verbleibt als Weideland. Da die Nutzung der Buswendeschleife nur sporadisch und nur wenige Male im Jahr erfolgt, wird angenommen, dass durch die Nutzung des Weidelandes als Buswendeschleife keine Erhöhung der bereits vorhandenen Funktionsbeeinträchtigung von Biotoptypen erfolgt.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt im Bereich eines bereits genutzten unbefestigten Weges. Die Befestigung des Weges darf in einer Breite von maximal 3,50 m als Teilbefestigung erfolgen. Dies ist durch eine getroffene Festsetzung geregelt. Die Teilbefestigung dient der besseren Befahrbarkeit. Eine Erhöhung der Frequentierung erfolgt nicht. Die mit Geh-,

Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche hat nicht die Funktion einer Durchgangsstraße. Der Weg endet auf dem angrenzenden Gelände des „Lottihofes“ außerhalb des Plangebietes.
Daher wird angenommen, dass durch die Teilbefestigung des bereits genutzten unbefestigten Weges nördlich angrenzend zur Bebauung des „Lottihofes“ den keine Erhöhung der bereits vorhandenen Funktionsbeeinträchtigung von Biotoptypen erfolgt. Eine Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung erfolgt somit nicht.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2.

Die Grundnutzung der Fläche des festgesetzten Buswendeplatzes verbleibt als Weideland. Da die Nutzung der Buswendeschleife nur sporadisch und nur wenige Male im Jahr erfolgt und eine Befestigung der Flächen unzulässig ist (vgl. textliche Festsetzung I.4), wird für diese Fläche keine Versieglung ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in qm **(F)**	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [qm EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
Einzelgehöft (ODE)	52,14	0,2	10,43
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	5,74	0,2	1,15
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	576,27	0,2	115,25
Summe Versieglung	**634,15**		**126,83**

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 626 qm Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	**EFÄ [qm]**
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	498,35
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	126,83
Multifunktionaler Kompensationseingriff	**625,18**

6.4.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.
In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 7: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und - -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften
Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf verschiedene Artengruppen verbunden:

Amphibien/ Reptilien
Zu Sicherung des Arteninventars werden drei Lesesteinhaufen unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung für den Artenschutz auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ am vorhandenen Kleingewässer vorgesehen.

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz
Durch die Aufnahme von Artenschutzmaßnahmen bzgl. des Gehölzschnittes und Erdarbeiten als Hinweise sollen die zukünftigen Bauherren auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Bei Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild
Durch die geplante Nutzung sind keine Funktionen besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild betroffen. Es erfolgt keine Zerschneidung der Landschaft. Für die Umsetzung der Beherbergung sollen vorhandene Gebäude des Geländes des „Lottihofes“ genutzt werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft
Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da diese bereits einer anthropogenen Nutzung unterliegen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist im Plangebiet eine hohe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von größer 10 m im Plangebiet gegeben.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gewässerbiotop. Es handelt sich um ein temporäres Kleingewässer. Dieses Gewässer wurde vertieft und erweitert und wird zur Haltung von Wassergeflügel genutzt. Der Uferbereich wurde mit Ziergehölzen bepflanzt, wodurch das Gewässer Richtung Süden beschattet wird. Das Kleingewässer ist von den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Durch die Festsetzung der Flächen um das Gewässer als Grünfläche, welche extensiv als Wiese zu nutzen ist, werden Nährstoffeinträge in das geschützte Gewässer reduziert. Aufgrund der vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Lage im bebauten Bereich und der Festsetzung eine Grünfläche um das Gewässer, wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das geschützte Kleingewässer kein additiver Kompensationsbedarf besteht.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.4.5 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 626 qm EFÄ.
Der Eingriff soll durch Anpflanzung von standortheimischen Einzelbäumen außerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Betreiber des „Lottihofes“ (Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384) umgesetzt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent (qm KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahme sowie die Maßnahmenbeschreibung wurden dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von Störquellen
Befindet sich die geplante Ausgleichsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden

Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle und Abbildung).

Tab. 8: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	**Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)**
I	0,5
II	0,85

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.
Störquellen, die auf die geplante Kompensationsmaßnahme einwirken, sind das Gelände des „Lottihofes“ und das Einzelgehöft westlich des „Lottihofes“ sowie die vorhandene Straße „Waldweg“ und der ländliche Weg östlich des Geländes des „Lottihofes“.
Danach ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tab. 9: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	**Wirkbereiche (m)**	
Ländliche Straße/ Weg	30	
Wohnbebauung	50	200

Für die Anpflanzungen sind standortheimische Baumarten gemäß nachfolgender Pflanzliste und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm):
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Silber-Weide (*Salix alba*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.
Die Bäume sind über eine Dreibockanbindung zu sichern und mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.

Eine Ackernutzung im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß ist auszuschließen und auf Weideflächen ist eine wirksame Ausgrenzung des Weideviehs im Bereich der Anpflanzung sicherzustellen.

Während der fünfjährige Entwicklungspflege sind die Bäume bedarfsweise zu wässern. Die Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.11 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,0 angenommen. Als Bezugsfläche ist je Baum ist eine Grundfläche von 25 qm anzusetzen.

Mit den Kompensationspflanzungen können rund 653 qm KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche [m²] der Kompensations-maßnahme **(F)**	Kompensationswert der Maßnahme **(KM)**	Leistungsfaktor **(L)**	Kompensationsflächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] **(KFÄ = F x (KM+A) x L)**
freie Landschaft [25 m² pro Baum]				
Anpflanzung von Einzelbäumen, 13 Stück	325,00	2,00	0,85	**552,50**
Anpflanzung von Einzelbäumen, 2 Stück	50,00	2,00	-	**100,00**
Summe KM	**375,00**			**652,50**

In nachfolgender Abbildung sind die Standorte der Ersatzpflanzungen dargestellt. Der Eingriffsverursacher hat aus Silber-Weiden-Stecklingen Hochstämme gezogen, die Stammumfänge zwischen 16 und 20 cm aufweisen. Die Silber-Weiden wurden im Herbst 2020 bereits gepflanzt.

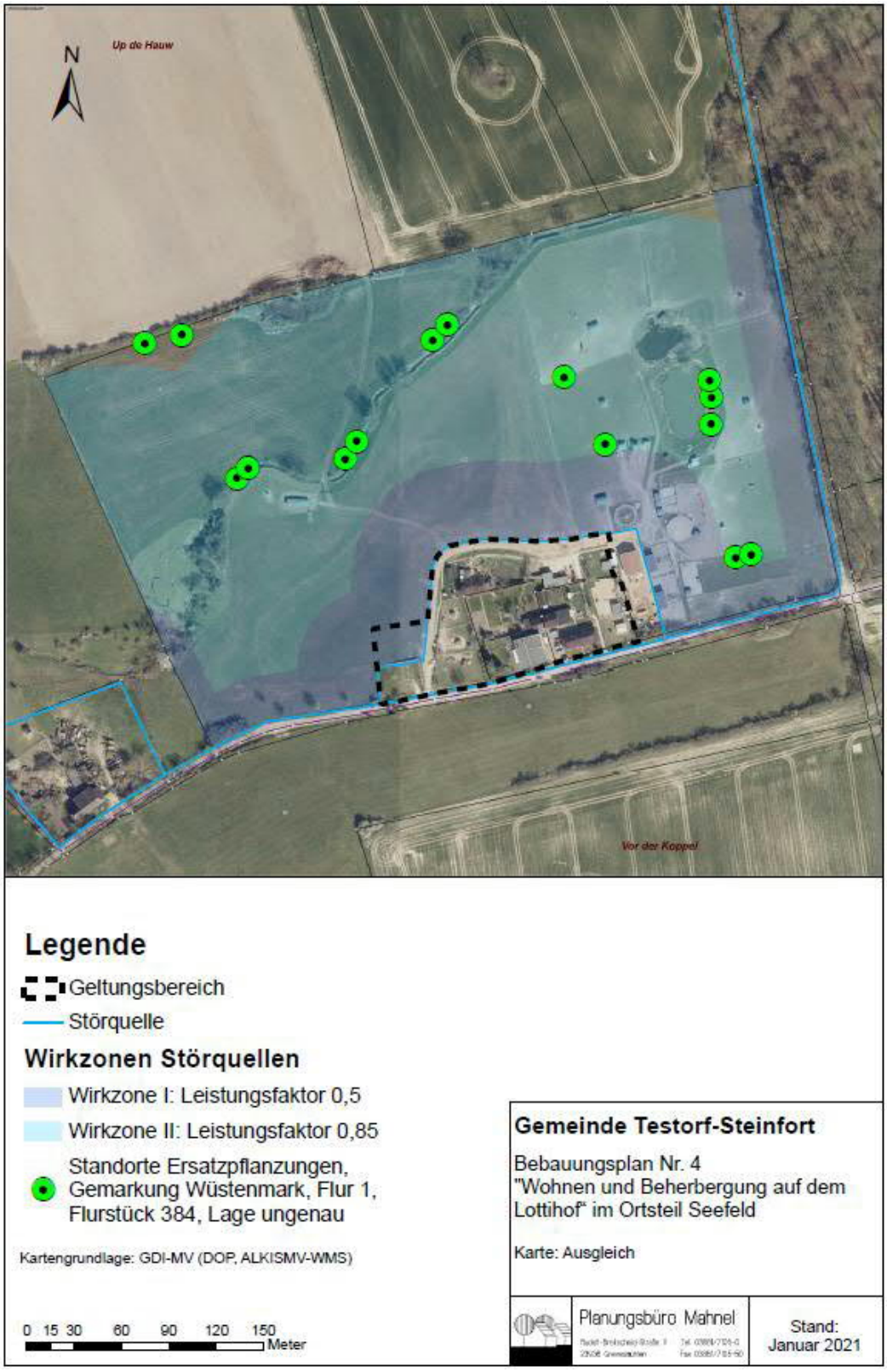


Abb. 9: Standorte Ersatzpflanzungen

6.4.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 626 qm EFÄ.
Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme (Baumanpflanzungen) außerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Betreiber des „Lottihofes“ (Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384) (652,50 qm KFÄ) kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 625,18 qm EFÄ als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 11: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	**Planung**
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 625,18 qm EFÄ	- Baumanpflanzungen (Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384) 652,50 qm KFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
625,18 qm EFÄ	**652,50 qm KFÄ**

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Baulast und zusätzlich durch Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Vermeidungs-, Verminderungs- und Vorsorgemaßnahmen
- Hinweis zum Gehölzschnitt und zur Gehölzbeseitigung (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG),
- Hinweis zu Erdarbeiten zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG,
- Festsetzung zur Nutzung und Herstellung des geplanten Buswendeplatztes (Grundnutzung der Fläche verbleibt als Weideland, eine Befestigung der Fläche ist unzulässig),
- Festsetzung zur Nutzung und Herstellung der Stellplatzanlage (Stellplätze außerhalb des Wurzelschutzbereiches, eine Befestigung der Fläche ist unzulässig),
- Festsetzung der Teilbefestigung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft auf einer Breite von maximal 3,50 m,
- Festsetzung einer Grünfläche um das gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer, die dauerhaft extensiv zu nutzen ist, um die artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem geschützten Gewässer zu sichern.

Ausgleichsmaßnahmen
- 15 Baumanpflanzungen eingriffsnah, außerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Betreiber des „Lottihofes“ (Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384),
- Anlage von drei Lesesteinhaufen als Winterquartiere/Versteckplätze für die Artengruppen der Amphibien/ Reptilien.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.
Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung geht die Gemeinde Testorf-Steinfort davon aus, dass die derzeitigen Nutzungen weiterhin ausgeübt werden.
Die Entwicklung von Beherbergungsmöglichkeiten für Besucher, insbesondere für Kinder und Jugendliche kann bei Nichtdurchführung der Planung nicht umgesetzt werden.
Das geschützte Kleingewässer und die angrenzenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes würden weiterhin intensiv durch Kleintierhaltung genutzt werden.

8. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat den Bebauungsplan auf Antrag des Vereins „Lottihof für Kinder und Tiere e.V“, Sitz Waldweg 2a, 23936 Seefeld, Gemeinde Testorf-Steinfort, aufgestellt. Der Verein ist am Standort bereits etabliert und gefestigt. Bauvorhaben wurden bereits realisiert. Da es sich nicht um eine Erweiterung der Anlagen handelt, sondern um die Verstetigung und Festigung der Nutzung, wird keine alternative Fläche betrachtet. Die Beherbergungsnutzung soll dauerhalft für Kinder- und Jugendgruppen und Gäste etabliert werden. Aus diesem Grund scheidet die Betrachtung eines anderen Standortes aus. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen für die Beherbergungsnutzung mitgenutzt werden. Es gibt lediglich die Absicht unter Berücksichtigung der COVID-19 Pandemie einen Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsraum zusätzlich in der Fläche zu integrieren. Ansonsten sind die Anlagen zur Förderung des Umwelt-, Natur- und Tierschutzes, wie es dem Zweck des Vereins entspricht, vorhanden. Zur Förderung der Jugend- und Altenhilfe soll die Beherbergungsnutzung mit etabliert werden. Dies ist auch unter sozialen Komponenten erforderlich. Eine darüberhinausgehende Entwicklung und eine am anderen Standort vorzusehende Entwicklung ist nicht gewünscht. Die Vereinbarkeit am vorhandenen Standort wird nachgewiesen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Analyse der Schutzgüter wurde zusätzlich zu den gefertigten Gutachten (s.u.) der örtliche Bestand in Augenschein genommen; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Weiterhin wurde die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch das Gutachterbüro Bauer vorgenommen ("Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)", Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 14.12.2020.
Für die Erfassung des Baumbestandes hinsichtlich der Lage, des Stamm- und Kronendurchmessers wurde auf den Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 21.04.2020 zurückgegriffen.

9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.
Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.
Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

<u>Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt</u>
Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch die Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung des Baumschutzes durch die Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der Unteren

Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahme (Baumanpflanzungen) erfolgt die Kontrolle der Maßnahme sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 5 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Schutzgut Boden
Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

10. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfort sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beherbergung von Kinder- und Jugendgruppen im Zusammenhang mit dem Gnadenhof sowie für eine Stellplatzanlage mit Buswendeschleife und für eine Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“ geschaffen werden.
In den vergangenen Jahren wurde die Einrichtung insbesondere von Kindergruppen und Jugendliche sehr gut angenommen. Durch die Beherbergungsfunktion kann das Angebot zu Tier- und Naturschutzthemen für Kinder- und Jugendgruppen erweitert werden.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes fanden bei der Planaufstellung Berücksichtigung. Nationale und internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Tiere wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“

des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Vorsorge- und Kompensationsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden 15 Baumanpflanzungen eingriffsnah, außerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Betreiber des „Lottihofes“ (Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384) umgesetzt.

Der im Plangebiet vorhandene Einzelbaumbestand und das nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer werden in ihrem Bestand erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt.

Mit der Realisierung der Planung sind gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Das betrifft insbesondere die Herstellung einer teilversiegelten Durchfahrt zu den hinterliegenden Flächen des “Lottihofes“.
Unter Berücksichtigung der Flächen, die im Bestand bereits versiegelt sind bzw. genutzt werden und der getroffenen Festsetzungen, dass Flächenbefestigungen für Stellplätze und Buswendeplatz nicht zulässig sind, ergibt sich für die teilversiegelte Zufahrt eine zusätzliche Neuversieglung von rund 635 m². Der daraus resultierende Ausgleichbedarf wurde ermittelt. Damit wird der Ausgleichsbedarf für die Flächenbefestigung der Zufahrt berücksichtigt. Da keine Versiegelungen auf der Stellplatzfläche und dem Buswendeplatz erfolgen, wird hier kein Eingriff bilanziert; ebenso verhält es sich mit der Unterbringungsmöglichkeit für Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsräume für Personal. Innerhalb der bereits bebauten Flächen wird eingeschätzt, dass durch Integration eines „Containers“, der für Aufenthalts-, Pausen- und Bereitschaftsraum für Personal vorgesehen ist, kein Ausgleichserfordernis entsteht. Dauerhafte Nutzungen für Wohnen sind in diesem Bereich, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt ist, nicht vorgesehen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll über die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen (Baumanpflanzungen) eingriffsnah, außerhalb des Plangebietes auf den Flächen der Betreiber des „Lottihofes“ (Gemarkung Wüstenmark, Flur 1, Flurstück 384) vollständig ausgeglichen werden.

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die zusätzlichen Versiegelungen. Es kommt zu einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Aufgrund der guten Geschütztheit des Grundwassers durch mächtige und bindige Deckschichten wirken sich die Versiegelungen nicht erheblich auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Es ist jedoch weiterhin vorgesehen, die Ableitung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers wie bisher auf dem Grundstück zu versickern. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind hinsichtlich der lokalen Versickerung keine Schwierigkeiten zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter und durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Fazit
Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs-, Vorsorge- und Kompensationsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Durch Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs-, Vorsorge- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten. Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden nach Möglichkeit Maßnahmen ergriffen.

11. Quellen

Fachgesetze
Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 2.4 Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff von Februar 2019 bis November 2020).
- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2020, www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort am ……..… gebilligt.

Testorf-Steinfort den…… (Siegel)

……
Hans-Jürgen Vitense
Bürgermeister
der Gemeinde Testorf-Steinfort

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Testorf-Steinfort durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 4 Anlagen

Anlage 1: Artenschutzfachliche Begutachtung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 14.12.2020.