Gemeinde Testorf-Steinfort

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	**VO/09GV/2017-204**
	Status:	öffentlich
	Aktenzeichen:	
Federführender Geschäftsbereich:	Datum:	06.04.2017
Bauamt	Verfasser:	G. Matschke

Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
20.04.2017	Gemeindevertretung Testorf-Steinfort				

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Testorf-Steinfort unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit lagen nicht vor.
   Es ergeben sich:
   - zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen
   - teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen
   - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen

   Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Testorf-Steinfort zu Eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage (Abwägungstabelle) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Das Amt Grevesmühlen-Land wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.

   Der Geltungsbereich wird begrenzt:

   - im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
   - im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
   - im Süden durch den Verlauf der Bundesstraße B 208,
   - im Westen durch das bebaute Grundstück Dorfstraße 2.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:
Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat das Verfahren zur Aufstellung der Satzung Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den östlichen Bereich der Ortslage Schönhof durchgeführt.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort beabsichtigt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um die Flächen am östlichen Ortseingang der Ortslage Schönhof im Rahmen der Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorzubereiten.
Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung in der Ortslage Schönhof nördlich der B208 am östlichen Ortseingang.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26. Oktober 2016 bis zum 28. November 2016 vorgenommen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.10.2016 vorgenommen. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖB überprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.
Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen,
- teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen und Anregungen.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.
Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Es ergeben sich Belange aus der Abwägung, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Es wird eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ergänzungsfläche, die aus städtebaulicher Sicht einer angemessenen Arrondierung der Ortslage entspricht. Der Erschließungsaufwand auf der Fläche ist im Vergleich zu anderen Flächen innerhalb der Gemeinde gering. Unter Berücksichtigung der Bindung junger Einwohner an die Gemeinde und der positiven Stärkung der Gemeinde soll der Standort gemäß den Zielsetzungen vorbereitet werden.
Es handelt sich bei der Fläche nicht um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sondern um Flächen, die als grundstücksbezogene Grünfläche, Obstwiese genutzt wird. Die Fläche befindet sich seit 1932 in Familienbesitz und wird seitdem ausschließlich privat genutzt. Eine Prüfung der Wertzahl des Bodens wird nicht durchgeführt. Es ist keine landwirtschaftliche Fläche betroffen.

Die Löschwasserbereitstellung wird gesichert. Für die Löschwasserbereitstellung steht der Teich auf Flurstück 318 der Flur 1 Gemarkung Schönhof zur Verfügung. Dieser ist ausreichend bemessen. Die Löschwasserentnahme wird über Eintragung einer Baulast gesichert. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers liegt vor.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf der festgelegten Fläche, östlich angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung, und über den dort vorgesehenen Teich versickert.
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die Errichtung einer Kleinkläranlage.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig auf dem Flurstück 312 der Flur 1 Gemarkung Schönhof erbracht.

Die gegebenen Stellungnahmen und Hinweise finden in den Planunterlagen der Satzung und ihrer zugehörigen Begründung entsprechend der Auswertung der Stellungnahmen Berücksichtigung. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB notwendig. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt diese Satzung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:
Sämtliche anfallenden Kosten werden von den Bauherren/Antragstellern getragen.
Die Gemeinde ist von Kosten frei zu halten.

Anlage/n:
- Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- Satzungsunterlagen zur Ergänzungssatzung Schönhof, bestehend aus Planzeichnung, Text-Teil und Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Bereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
I.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung						
II.	**Träger öffentlicher Belange**						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	25.10.2016	28.11.2016	25.11.2016	x	x	
II.2	STALU	25.10.2016	28.11.2016	23.11.2016	x	x	
II.3	Amt für Raumordnung	25.10.2016	18.11.2016	08.11.2016	x	x	
II.4	LA f.Umwelt, Naturschutz u.Geologie	25.10.2016	23.11.2016	23.11.2016			x
II.5	Straßenbauamt Schwerin	25.10.2016	16.11.2016	14.11.2016		x	
II.6	Deutsche Telekom AG	25.10.2016	per E-Mail	23.11.2016		x	
II.7	Katholische Kirche	25.10.2016					
II.8	Ev.-luth. Landeskirche	25.10.2016					
II.9	Zweckverband Grevesmühlen	25.10.2016	28.11.2016	23.11.2016		x	
II.10	E.DIS AG	25.10.2016	15.11.2016	11.11.2016		x	
II.11	Hanse Werk AG	25.10.2016	01.11.2016	01.11.2016		x	
II.12	50 Hertz	25.10.2016	09.11.2016	07.11.2016		x	
II.13	Bundeswehr	25.10.2016	09.11.2016	09.11.2016		x	
II.14	GDMcom	25.10.2016	30.11.2016	28.11.2016		x	
II.15	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.10.2016	02.11.2016	02.11.2016		x	
II.16	Forstamt Grevesmühlen	25.10.2016	22.11.2016	15.11.2016		x	
II.17	BUND	25.10.2016					
II.18	LA für Brand- und Katastrophenschutz	25.10.2016	28.11.2016	28.11.2016		x	
II.18	Nabu Deutschland	25.10.2016					
II.19	Wasser- und Bodenverband	25.10.2016	16.11.2016	14.11.2016		x	
II.20	Polizeiinspektion Wismar	25.10.2016	04.11.2016	04.11.2016			x
II.21	Freiwillige Feuerwehr	25.10.2016		01.12.2016		x	
II.22	Landesanglerverband	25.10.2016	17.11.2016	15.11.2016		x	
II.23	Landesjagdverband	25.10.2016	27.12.2016	22.12.2016		x	
II.24	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	25.10.2016					

III.	**Nachbargemeinden**						
III.1	Gemeinde Rüting	25.10.2016	28.10.2016	28.10.2016			x
III.2	Gemeinde Upahl	25.10.2016	28.10.2016	28.10.2016			x
III.3	Gemeinde Plüschow	25.10.2016	28.10.2016	28.10.2016			x
III.4	Gemeinde Alt Meteln	25.10.2016	12.12.2016	07.12.2016			x
III.5	Gemeinde Bobitz	25.10.2016	27.12.2016	23.12.2016			x
III.6	Gemeinde Mühlen-Eichsen	25.10.2016	04.11.2016	03.11.2016			x
III.7	Gemeinde Dalberg-Wendelstorf	25.10.2016	12.12.2016	06.12.2016			x

1 **Abwägungsrelevanz**
2 **Hinweise**
3 **ohne Anregungen**

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen II.1 Landkreis Nordwestmecklenburg ● Postfach 1565 ● 23958 Wismar **Stadt Grevesmühlen** **Rathausplatz 1** **23936 Grevesmühlen** Auskunft erteilt Ihnen: **Melanie Riegel** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.218** Telefon **03841/3040-6311** Fax **-86314** E-Mail: **m.riegel@nordwestmecklenburg.de** Ort, Datum: **Grevesmühlen, den 25.11.2016** **Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 1 BauGB** **Hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 25.10.2016, hier eingegangen am 27.10.2016** Sehr geehrte Frau Matschke, Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 1 BauGB der Gemeinde Testorf-Steinfort mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand September 2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. 1 Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 BauGB erfolgte in den nachfolgenden des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde 2 **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **Kommunalaufsicht** **FD Kataster und Vermessung** Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. 3 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag M. Riegel SB Bauleitplanung	zu 1. Die Grundlagen für die Beurteilung werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Stellungnahmen der jeweiligen Fachdienste und der Stabsstelle werden zur Kenntnis genommen und im nachfolgenden behandelt. zu 3. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Behandlung der Stellungnahme und der Bewertung wird die Berücksichtigung im weiteren Verfahren erfolgen. Die Behandlung ergibt sich nach Auswertung der jeweiligen Stellungnahme. Siehe dort.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
A	**Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB im Rahmen der behördlichen Trägerbeteiligung auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:	A	
4		zu 4. Die Gemeinde beschäftigt sich mit den Belangen und wird entsprechend der Behandlung die Einarbeitung für die Satzungsvorlage vornehmen.	Zu berücksichtigen.
5	**I. Allgemeines** Die vorliegende Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Satz 1 BauGB sieht vor, dass im Außenbereich liegende Flurstück 312 in der Flur 1 der Gemarkung Schönhof mittels einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und dahingehend planungsrechtlich vorzubereiten, dass an dieser Stelle Wohnbebauung entstehen kann. Für die Gemeinde liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan nach § 6 BauGB vor, der für das betreffende Flurstück eine Fläche für die Landwirtschaft ausweist. Weiterhin liegt die Gemeinde im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Rohstoffsicherung.	zu 5. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Für die Gemeinde ist es ein Grundstück, das dem Außenbereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zuzuordnen ist. Es handelt sich jedoch um Obstgartenflächen, die als Grundstücksnutzung vorhanden sind. Es handelt sich nicht um Flächen für die Landwirtschaft. Im Zuge der Feinplanung ist es eine Fläche, die als Garten- und Obstgartenfläche zum Ortsteil Schönhof gehört.	Zu berücksichtigen.
6	**II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel** In der Begründung sind die nachfolgenden Rechtsgrundlagen anzupassen: Es ist auf das LEP vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVBL M-V Nr.11 vom 8. Juni 2016 abzustellen. Ebenso ist als Rechtsquelle die Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) vom 31. August 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 223) geändert worden ist, anzugeben.	zu 6. Die Rechtsgrundlagen wurden benannt.	Zu berücksichtigen.
7	**IV. Begründung** Zu 7.2 Der Begriff Carport wird nicht definiert. Das muss an dieser Stelle erfolgen. Andernfalls ist auf § 2 Abs. 1, 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO M-V)* vom 8. März 2013 abzustellen. Der zweite Absatz *„Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen [...] sind Garagen, Carports [...]"* ist als Festsetzung mit in die Satzung aufzunehmen.	zu 7. Es wird auf die Garagenverordnung abgestellt.	Zu berücksichtigen.
8	Zu 11.6 Die unter Punkt 11.6 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt sind als Festsetzung mit in die Satzung aufzunehmen.	zu 8. Die Maßnahmen werden soweit es planungsrechtliche Regelungen und Regelungsbedarf dazu gibt, aufgenommen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 **FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [X] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [ ] Eingriffsregelung: Frau Hamann Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb der Plangeltungsbereiches der Ergänzungssatzung erbracht werden. Vor Rechtskraft der Satzung sind diese entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB durch einen Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) oder durch sonstige geeignete Maß-nahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen rechtlich abzusichern. Der Ausführungszeitraum der Kompensationsmaßnahmen ist nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen. Die Heckenpflanzung außerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Anforderungen an eine Kompensationsmaßnahme. Entsprechend dem Heckenerlass Mecklenburg-Vorpommern Punkt IV/1. sollen Neuanpflanzungen im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen eine Mindestbreite von 4 m aufweisen. Diese Hecken sind mindestens 2-reihig mit beiderseitigem Kraut-saum von jeweils 1 m auszubilden. Die Breite der Hecke außerhalb des Plangebietes sollte entsprechend auf 4m erweitert werden. Besteht diese Möglichkeit nicht, ist die Bewertung der Heckenpflanzung in der Bilanzierung entsprechend nach unten zu korrigieren. Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann Südlich des Plangeltungsbereiches befinden sich an der B 208 Kastanienbäume, die Bestandteil einer Allee sind. Alleen unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig. Entsprechend der Planzeichnung A zum Entwurf der Ergänzungssatzung soll an der südöstlichen Grundstücksfläche eine Zufahrt ausgebaut werden. Die Zufahrt wurde in der Kronentraufe unmittelbar an einen Alleebaum heran geplant. Durch den Ausbau der Zufahrt und die Angleichung des Geländes an das Straßenniveau sind Beschädigungen des Alleebaumes nicht aus-zuschließen. Auch sind Einschränkungen der Einsehbarkeit des fließenden Verkehrs auf Straße nicht auszuschließen, die eine Fällung des Alleebaumes zur Folge haben können. Die Anlage der Zufahrt unmittelbar am Alleebaum ist unzulässig. Eine Befreiung zur Errichtung der Zufahrt an der im Entwurf der Satzung vorgesehen Stelle wird nicht in Aussicht gestellt. Die Planung der Zufahrt ist im Planverfahren dahingehend zu ändern, dass die Zufahrt mittig zwischen zwei Alleebäumen angelegt wird. Ich möchte darauf hinweisen, dass durch das Straßenbauamt Schwerin mit der Planung zum Bau eines Radweges nördlich der B 208 begonnen wurde. Im Rahmen der Vorplanung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde auf den geschützten Alleebaumbestand an der B 208 hingewiesen. Um den Baumbestand zu erhalten, wurde eine Verschiebung des Radweges in nördliche Richtung, also in das Plangebiet der Ergänzungssatzung hinein, gefordert. Die Ausbau eines Radweges an der B 208 sind im Rahmen des Planverfahrens zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfort zu berücksichtigen.	B zu 1. Die Gemeinde setzt sich mit den genannten Belangen im nachfolgenden auseinander. Im Ergebnis der Behandlung ergibt sich die jeweilige Vorgehensweise. zu 2. Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt. zu 3. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird angepasst. Es wird eine 4 m breite zweireihige Hecke gepflanzt. zu 4. Die Zufahrt wird so gewählt, dass sie mittig zwischen den Alleebäumen liegt. zu 5. Die Zufahrt wird mittig der Alleebäume angelegt. zu 6. Die Gemeinde nimmt diese Ausführungen zur Kenntnis. Die Grundstückseigentümer sind über den Vorgang unterrichtet. Derzeit wurden noch keine Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen parallel zur Allee und parallel zur Landesstraße auf Privatgrundstück geführt. Unabhängig davon ist angemessene Fläche unmittelbar am südlichen Grundstücksrand vorhanden, die für die Maßnahme, so sie rechtzeitig bekannt gegeben wird, zur Verfügung gestellt werden kann.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Artenschutz: Herr Höpel Zur Vermeidung des Eintretens von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG, sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres vorzunehmen, siehe dazu auch 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.	zu 7. Die Festsetzungen zu Gehölzmaßnahmen werden berücksichtigt.	Zu berücksichtigen.
8	Rechtsgrundlagen NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S 66) Heckenerlass Erlass zum Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken Mecklenburg-Vorpommern, gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 Amtsblatt M-V, S. 129	zu 8. Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.
C	**Untere Abfallbehörde: Herr Scholz**	C	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		
1	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ✘	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Die Planung berücksichtigt die Belange der unteren Abfallbehörde ausreichend.	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange ausreichend beachtet sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
D	**Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz**	D	
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		
1	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ✘	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	1. Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind jedoch keine Gewähr für die Freiheit übernommen wird.	Zu berücksichtigen.
3	2. Hinweise 2.1 Bodenschutz Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.	zu 3. Die Anforderungen des Gesetzgebers zum Bodenschutz sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.	zu 4. Die Anforderungen des Gesetzgebers zum Bodenschutz sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.
E	**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz**	E	
1	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [ ] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [X]	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Die Planunterlagen berücksichtigen die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde hinreichend.	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde hinreichend beachtet sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
F	**Untere Wasserbehörde: Herr Schawe**	F	
1	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [ ] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [X]	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	1. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.	zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Trinkwasserschutzzonen berührt sind. Diese Ausführung wird in der Begründung berücksichtigt.	Zu berücksichtigen.
3	Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.	zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Versorgungspflicht beim ZVG liegt. Dies ist bereits beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.
4	2. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht dem Zweckverband Grevesmühlen. Mit Bescheid vom 16.08.2001 (AZ: 66.11-13/10-58098-159-01) wurde die Abwasserbeseitigungspflicht für die bebaute Ortslage auf die Grundstückseigentümer übertragen.	zu 4. Die Abwasserbeseitigung erfolgt gemäß Konzept und Berechnung durch das Ingenieurbüro Wittenburg über eine biologische Kleinkläranlage mit entsprechendem Überlauf.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der beseitigungspflichtige Zweckverband ist damit von seiner Pflicht zur Abwasserbeseitigung befristet bis zum 31.12.2016, befreit. Die Befreiung gilt nicht für das Flurstück 312, der Flur 1, der Gemarkung Schönhof. Mit Neubeantragung der Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht ist das o. g. Grundstück in die Antragsunterlagen mit aufzunehmen. Die Errichtung einer Kleinkläranlage bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Kleinkläranlagen sind so zu errichten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.		
	3. Niederschlagswasserbeseitigung: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Das anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück, gemäß der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 27.09.2000, erlaubnisfrei versickert werden. Dies ist gegenüber der unteren Wasserbehörde zusammen mit den wassertechnischen Nachweisen nach DWA-A 138 anzuzeigen.	zu 5. Das Oberflächenwasser kann schadlos abgeleitet werden. Die Nachweise liegen vor.	Zu berücksichtigen.
	Rechtsgrundlagen WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 11.April 2016 (BGBl. I S. 745) LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl.	zu 6. Die Rechtsgrundlagen gelten unabhängig davon und sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.
	Brandschutz Grundsätzliches Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr" i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.	G zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	Löschwasserversorgung Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008) Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: - Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: - offene Wohngebiete 140 m - geschlossene Wohngebiete 120 m - Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.	zu 2. Für die Bereitstellung von Löschwasser soll der Teich auf dem Flurstück 318 genutzt werden. Für den Teich wird eine Baulasteintragung vorgenommen. Die Einverständniserklärung des Grundstücksnachbarn liegt vor. Die Größe des Teiches ist ausreichend, um den Löschwasserbedarf abzudecken. Damit sind die Nachweise für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser erbracht.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Kommunalaufsicht Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden. Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen. **FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenaufsichtsbehörde** Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung. **Straßenbaulastträger** Zur o. a. Ergänzungssatzung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen. **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** Zum o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Öffentlichen Gesundheitsdienstes des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Bedenken. **FD Kataster und Vermessung** siehe Anhang	H zu 1. Die Stellungnahme der Kommunalaufsicht enthält keine Bedenken. Dies wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Gemeinde refinanziert die Erstellung der Satzung durch Beauflagung eines Dritten. I zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. K zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. L zu 1. Dies wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Riegel Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Herr Wienhold** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.415** Telefon **03841 / 3040-6249** Fax **03841 / 3040-86249** E-Mail: **p.wienhold@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2016-B1-0168** Ort, Datum **Grevesmühlen, 03.11.2016** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 28.10.2016 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **SATZUNG DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES** **FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SCHÖNHOF** Sehr geehrte Damen und Herren seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wienhold	L zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Bedenken noch Einwände bestehen und keine Aufnahme- und Sicherungspunkte vorhanden sind. Bearbeitungen sind somit nicht notwendig. zu 2. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Gesetz. Weitere Bearbeitungen sind nicht notwendig. zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Für die Bearbeitung wird eine Karte des Liegenschaftsamtes, bereitgestellt durch den Zweckverband Grevesmühlen bzw. den ÖBVI Bauer genutzt. Somit wird die Übereinstimmung mit dem Kataster vorausgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Eil 23 42 Stadt Grevesmühlen Eingegangen 28. Nov. 2016 II.2 Stadt Grevesmühlen z. H. Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-12c-368-16-5124-74077 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 23. November 2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** Ihr Schreiben vom 25. Oktober 2016 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die o.g. Satzung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen in Höhe von 1.366 m² betroffen. Der Kompensationsbedarf wird durch die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Der betroffene Landwirt muss rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit er entsprechende Vorkehrungen für die Ernte treffen kann. Für das dauerhaft entzogene Grünland muss über einen finanziellen Ausgleich gesprochen werden. Es werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	zu 0. Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. zu 1.1. Die Gemeinde hat den Sachverhalt überprüft. Es handelt sich um keine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um Flächen, die als grundstücksbezogene Grünfläche, Obstwiese, genutzt wurden. Die Fläche ist seit 1932 im Besitz der Familie Ciernioch. Es befinden sich auf der Fläche Obstbäume, wie Apfel-, Kirsch- und Pflaumenbäume. Die Fläche wurde nie verpachtet und es wurde nie anderweitig z.B. durch Verkauf von Obst Einkommen mit ihr erwirtschaftet. Dieses Stück Land war nie Acker und wurde nicht ackerbaulich genutzt. Es war eine grundstücksgezogene Grünfläche als Obstwiese, die dem Eigenbedarf diente. Die Fläche war ursprünglich größer, weil teilweise auch als Koppel genutzt. Nach der Wende wurde die Fläche teilweise umgenutzt und zu Ackerfläche. Die von der Satzung betroffene Fläche war jeweils Grünfläche. Derzeit ist auf der Obstwiesenfläche die grundstücksbezogene Gartenfläche, keine Tiere. Es ist kein Landwirt von der Maßnahme betroffen. Insofern ist es eine grundstücksbezogene Grünfläche. zu 1.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert werden. Mit Flächen der Obstwiese hat sich die Gemeinde beschäftigt. zu 2.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Verfahren zur Neuregelung durchgeführt werden. zu 2.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	3.1	zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzfachliche Belange des StALU nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	3.2	zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserwirtschaftliche Anlagen des StALU nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.	3.3	zu 3.3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Altlasten der Landkreis zuständig ist. Seitens des Landkreises wurden keine Anregungen oder Bedenken bezüglich der Satzung vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf 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.	3.4	zu 3.4. Die allgemeinen Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen sind ohnehin zu beachten. Die Satzung wird entsprechend ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Gegen die geplante Wohnbebauung am östlichen Ortseingang der Ortslage Schönhof bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.	4	zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine immissionsschutz- oder abfallrechtlichen Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Im Auftrag Thomas Friebel			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Eingegangen 18. Nov. 2016 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Testorf-Steinfort Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Bearbeiter: Herr Dr. Lewerentz Telefon: 0385 588 89 141 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: henry.lewerentz@afrlwm-mv.regierung.de AZ: 110-507-06/16 Datum: 08.11.2016 **Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfort für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom: 25.10.2016 (Posteingang: 02.11.2016) Ihr Zeichen: 6004.mat Sehr geehrte Frau Matschke, sehr geehrter Herr Prahler, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt. 1 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus Begründung und Planzeichnung (Stand 09/2016) vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine straßenbegleitende Wohnbebauung geschaffen werden. 2 **Raumordnerische Bewertung** Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof. Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung. 3 Gemäß Programmsatz 4.1 (3) Z RREP WM und 4.2 (1) Z LEP M-V ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Testorf-Steinfort (als nicht zentraler Ort) auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung, möglichst auf den Gemeindehauptort, auszurichten. 4	zu 1. Die Grundsätze der Beurteilung werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Die zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 3. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bezüge in Bezug auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft werden hier ebenso zur Kenntnis genommen und sind auf der detaillierten Ebene der Satzung zu prüfen und zu bewerten. Siehe hierzu die nachfolgende Behandlung.	Zu berücksichtigen.
		zu 4. Die Zielvorgaben werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit dem Standort beschäftigt. Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche, die aus städtebaulicher Sicht als Arrondierung der gesamten Ortslage zu werten ist. Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat ihre Zielsetzungen auch für die Ortslage Testorf-Steinfort festgelegt. In Testorf-Steinfort gibt es Flächen, die für die Bebauung geeignet sind und die die Hauptortfunktion berücksichtigen. Hier ist jedoch erheblicher Erschließungsaufwand notwendig. Es handelt sich zwar um eine Nachnutzungsfläche im Innenbereich, jedoch sind zusätzlich Erschließungsanlagen herzustellen. Der Vorteil der Fläche in Schönhof ist, dass dies hier nicht notwendig ist und es handelt sich um eine Ergänzungsfläche, die nicht weiter in die östliche Richtung hinausragt als das auf der gegenüberliegenden Seite gelegene Gebäude südlich der Straße. Es stehen nur einzelne Baulandreserven zur Verfügung. Da jedoch dieser Standort als Ergänzung anzusehen ist, hält die Gemeinde an den Zielsetzungen fest. In der Gemeinde stehen nur wenige Baulücken zur Verfügung. In diesem besonderen Fall soll unter Berücksichtigung der Bindung der jungen Leute an die Gemeinde der Standort weiter vorbereitet werden und wird als positiv für die Stärkung der Gemeinde und der Einwohnerzahlen berücksichtigt. Es werden Einheimische im Ortsteil bzw. in der Gemeinde gehalten. Die Gemeinde sieht eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der Vorhabenstandort liegt im Außenbereich, so dass eine Baufläche nur dann ausgewiesen werden soll, wenn nachweislich innerörtliche Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen (vgl. 4.1 (2) RREP WM Z, 4.1 (5) Z LEP M-V). Der Vorhabenträger muss einen derartigen Nachweis nachreichen. Zur Umsetzung der Planung sollen gemäß Flächennutzungsplan, Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt werden. Gemäß LEP M-V 4.5 (2) Z bedarf es einer Darlegung, dass die Planungsflächen die Wertzahl von 50 nicht berühren. Ein derartiger Nachweis ist nachzureichen. Fazit: Derzeit stehen der Ergänzungssatzung Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Soll an der Planung festgehalten werden, ist zu belegen, dass - keine landwirtschaftliche Fläche mit 50 Bodenpunkten oder mehr in Anspruch genommen wird, - die geplante Errichtung der Wohneinheiten aus dem Eigenbedarf abgeleitet ist sowie - innerörtliche Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen. **Abschließender Hinweis** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Dr. Henry Lewerentz **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg – per Mail Amt Grevesmühlen-Land – per Mail EM VIII 4 – per Mail	zu 5. Es handelt sich nicht um eine Änderung von Flächen im Flächennutzungsplan. Für die Ergänzungssatzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Es handelt sich real um Flächen, die als Obstwiesen genutzt werden. Hierzu werden Ausführungen zu den Bewertungen der Obstwiesen eingefügt. Die Gemeinde hat den Sachverhalt überprüft. Es handelt sich um keine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um Flächen, die als grundstücksbezogene Grünfläche, Obstwiese, genutzt wurden. Die Fläche ist seit 1932 im Besitz der Familie Ciernioch. Es befinden sich auf der Fläche Obstbäume, wie Apfel-, Kirsch- und Pflaumenbäume. Die Fläche wurde nie verpachtet und es wurde nie anderweitig z.B. durch Verkauf von Obst Einkommen mit ihr erwirtschaftet. Dieses Stück Land war nie Acker und wurde nicht ackerbaulich genutzt. Es war eine grundstücksgezogene Grünfläche als Obstwiese, die dem Eigenbedarf diente. Die Fläche war ursprünglich größer, weil teilweise auch als Koppel genutzt. Nach der Wende wurde die Fläche teilweise umgenutzt und zu Ackerfläche. Die von der Satzung betroffene Fläche war jeweils Grünfläche. Derzeit ist auf der Obstwiesenfläche die grundstücksbezogene Gartenfläche, keine Tiere. Es ist kein Landwirt von der Maßnahme betroffen. Insofern ist es eine grundstücksbezogene Grünfläche. Bereits in der Stellungnahme gegenüber dem StALU wurde die reale Nutzung dargestellt. Insofern wird eine weitergehende Prüfung der Wertzahl nicht durchgeführt. Es werden grundstücksbezogene Obstwiesen und Grünflächen umgewandelt.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 6. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt. Die Satzung soll weiterhin als Ergänzungssatzung aufrechterhalten werden. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen sondern Grundstücksflächen, die als grundstücksbezogene Garten- und Obstwiesenfläche eingestuft war, genutzt. Es handelt sich um eine Arrondierung der Ortslage, die aus städtebaulicher Sicht angemessen und gerechtfertigt ist. Die Gemeinde hat ihre Hauptentwicklung des Wohnens auf den Ortsteil Testorf-Steinfort gelegt. Die Realisierung von Vorhaben in Testorf-Steinfort ist mit einem erheblichen Erschließungsaufwand verbunden, der nicht sofort umgesetzt werden kann. Deshalb ist die Errichtung von Wohneinheiten derzeit in Bezug auf Lücken als Eigenbedarf zu werten. Verfügbare innerörtliche Baulandreserven als Baulücken stehen nur begrenzt zur Verfügung. In diesem Fall ist eine grundstücksbezogene Bindung gegeben, die in städtebaulicher Vereinbarkeit zu sehen ist.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 7. Eine Genehmigung der Satzung ist nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Ergänzungssatzung.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 8. Die geschäftsführende Stelle für die Gemeinde ist die Stadt Grevesmühlen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

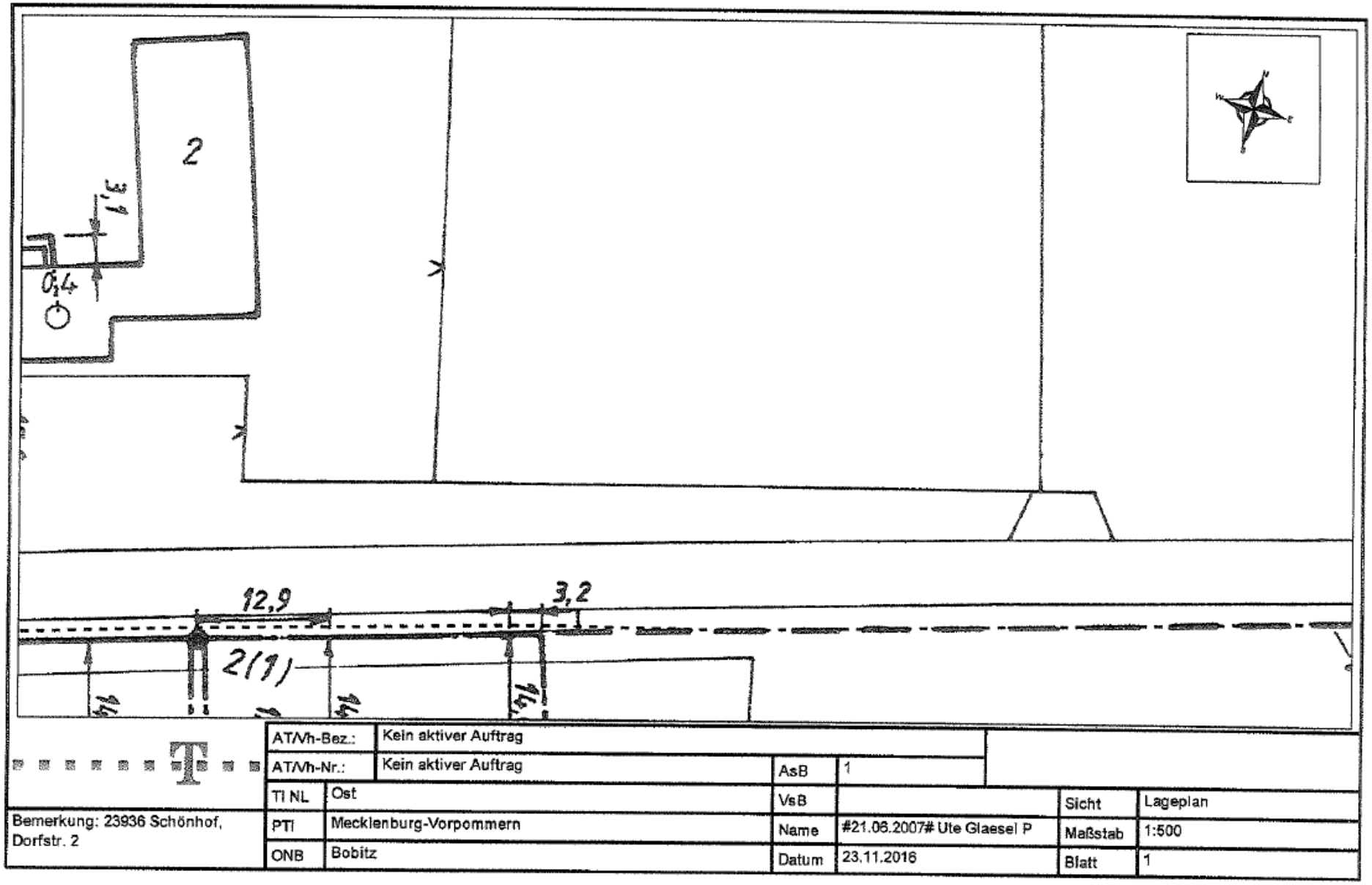
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Matschke, Gabriele II. 4 **Von:** Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de **Gesendet:** Mittwoch, 23. November 2016 11:09 **An:** Matschke, Gabriele **Betreff:** S16517, Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten OT für den östlichen TB der Ortslage Schönhof Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab. 1 Mit freundlichen Grüßen i. A. K. Fleisch Allgemeine Abteilung Dez. Justitiariat, Personal-, Haushalts- und Förderangelegenheiten Tel. 03843/777-117 Fax: 03843/777-9117 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Straßenbauamt Schwerin Eingegangen 16. Nov. 2016 Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Bearbeiter: Herr Unger Telefon: 0385/511-4419 Telefax: 0385/511-4150 E-Mail: juergen.unger@sbv.mv-regierung.de Geschäftsz: 2220-512-00-2016/140-14 Satzung B-Plan 34.1 Datum: 14.11.2016 **Stellungnahme** **zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhange bebauten Ortsteils für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** **Ihr Schreiben vom 25.10.2016** Sehr geehrte Damen und Herren, ich beziehe mich auf die o.g. eingereichten Unterlagen vom 25.10.2016, die mir am 28.10.2016 eröffnet wurden. Ihr Vorhaben grenzt in Schönhof, Flur 1 an das Flurstück 359 der B208. Die vorgesehene Zufahrt ist gesondert mit detaillierten Lageplänen dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung vorzulegen, sonst bestehen seitens der Straßenbauverwaltung Mecklenburg-Vorpommern keine Bedenken zum vorgelegten Entwurf (Planungsstand 22.09.2016) der Satzung. 1 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Greßmann	zu 1. Die Zufahrt, die mittlerweile mittig zwischen Alleebäumen liegt, wird dem Straßenbauamt zur Prüfung vorgelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Satzung bestehen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung der Satzung.

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

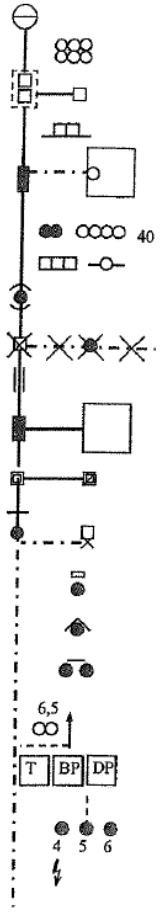
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ERLEBEN, WAS VERBINDET. **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen II.6 AZ: 6004.mat vom 25. Oktober 2016, Frau Matschke PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel AZ.: PLURAL 242498 +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de 23. November 2016 (Eingang per E-Mail) Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Sehr geehrte Frau Matschke, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: 1 Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 2 Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. 3 Mit freundlichen Grüßen i. A. Ute Glaesel Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel DN: c=DTAG, ou=Person, ou=Employee, cn=C-403803, cn=Ute Glaesel, email=Ute.Glaesel@telekom.de Datum: 2016.11.23 08:21:13 +01'00' Anlagen: 1 Lageplan M1:500	zu 1. Die Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen. Die Lage der Leitungen wird zu den Verfahrensunterlagen genommen und ist zu ergänzen. zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof



Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Telekom Deutschland GmbH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH	Stand: 21.02.2011



Vermittlungsstelle

Kabelrohrverband aus 2*3 Kunststoffrohren (lichte Weite 100 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Betonformstein mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt Linie APL im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (lichte Weite 40 mm)
hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle mit Verbindungsstelle, hier: Muffe

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit aufgegebenen vorhandenen Erdkabel und aufgegebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektrisch geschützt
Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung
Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

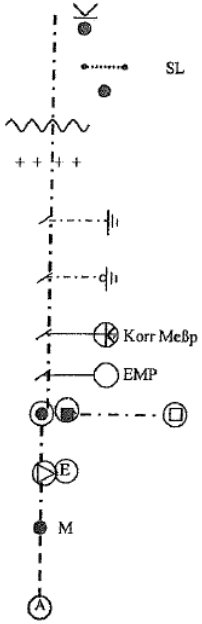
- mit gelben Trassenband als Warnschutz

2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Asbestzement; ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)

Kennzeichnung der Einmeßachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.

Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird, und Ortsspeisung mit 230 VAC



Kabel mit Verlegepflug eingepflügt

SL Schirmleiter über Erdkabel
y

- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)

- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)

Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder

Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)

Korr Meßp Korrosionsschutzeinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule

EMP Erdkabelmesspunkt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

M Mast, Beginn der Luftkabelverlegung

Freileitung

Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

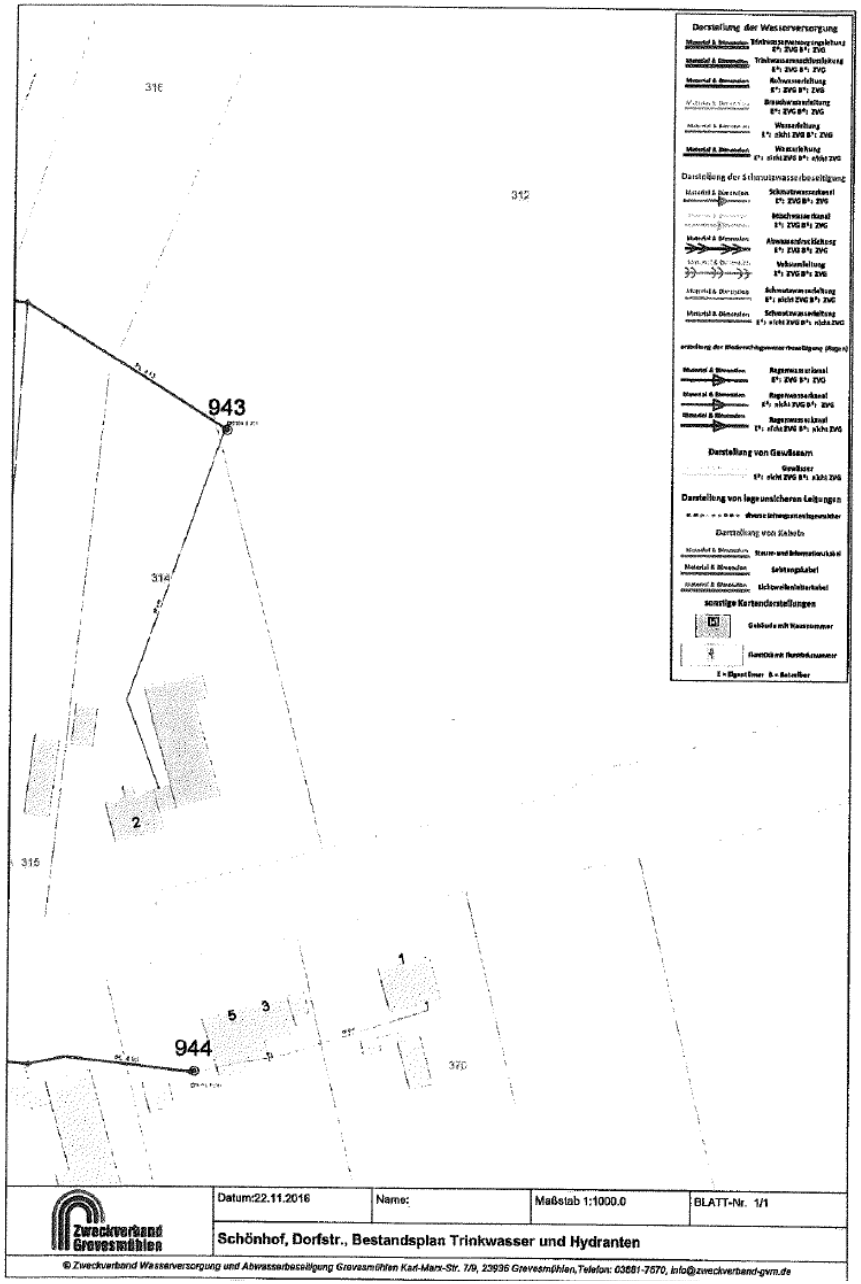
Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen - Der Verbandsvorsteher - Stadt Grevesmühlen - Bauamt - Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen R | WV | Eilt | 2338 Stadt Grevesmühlen Eingegangen 28. Nov. 2016 Standort- und Anschlusswesen Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr Mein Aktenzeichen: t1/ck Sachbearbeiter: Cornelia Kumbernuss Durchwahl: 757 712 Datum: 23.11.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB** **Reg.-Nr.: 0066/16-36** Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 25.10.2016 (Posteingang ZVG 27.10.2016) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der vorgenannten Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort (Planungsstand Entwurf vom 22.09.2016). Die Versorgung des ausgewiesenen Teilbereiches mit Trinkwasser ist über die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Der Leitungsbestand liegt bereits auf dem Flurstück 312 der Flur 1, wofür es eingetragene Dienstbarkeiten gibt. Von der Versorgungsleitung wird mit Einreichung des Antrages und Trinkwasserbedarfes der Hausanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller hergestellt. Der Hydrant Nr. 943 ist vertraglich nicht gebunden und steht derzeit für Löschwasserzwecke nicht zur Verfügung. Er bringt bei Einzelentnahme weniger als 48 m³/h. Es sind von der Gemeinde Alternativen zur Deckung des Löschwasserbedarfes festzulegen. Der ZVG ist mit Bescheid vom 13.12.2001 von der Abwasserbeseitigungspflicht bis zum 31.12.2016 befreit worden. Eine Verlängerung der Befreiung ist beantragt worden. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist für die Ortslage Schönhof nicht geplant und daher auch nicht Bestandteil des Schmutzwasserbeseitigungskonzeptes des ZVG. Der Grundstückseigentümer / Bauherr ist daher verpflichtet eine grundstücksbezogene Lösung über eine KKA oder Sammelgrube zu schaffen. Die Ortslage Schönhof ist in die Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder zu verwerten. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers muss eine entsprechende technische Lösung vorgesehen werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.	zu 1. Die allgemeine Ausführung wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Die Ausführungen werden in der Begründung ergänzt. zu 3. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Hydrant nicht gebunden ist und nicht zur Verfügung steht. Der Hydrant reicht auch zur Löschwasserversorgung nicht aus. Darüber hinausgehend hat die Gemeinde die Abstimmungen zur Löschwasserbereitstellung geführt. Bezüglich des Löschwassers wird der Teich auf dem Flurstück 318 der Flur 1 Gemarkung Schönhof gesichert und genutzt. Somit ist der Löschwasserbedarf gesichert. zu 4. Die Abwasserbeseitigung wird über eine biologische Kleinkläranlage mit Versickerungsmöglichkeit über einen Teich gesichert. Die Ausführungen gemäß dem Ingenieurbüro Wittenburg sind bezüglich Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung zu beachten und zu berücksichtigen. zu 5. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist gesichert. Siehe technische Untersuchung des Ingenieurbüros Wittenburg.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Andreas Lachmann Verteiler: - Empfänger - ZVG t1 Anlage: - Bestandsplan Trinkwasser und Hydranten	zu 6. Sofern sich Änderungen ergeben, wird der Zweckverband erneut beteiligt. zu 7. Die Kontaktinformationen werden zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e.dis E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Testorf- Steinfort Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen 2237 II, 10 E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Nobert Lange T 038294 75-282 F 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-O- Neubukow, 11. November 2016 **Satzung der Gemeinde Testorf- Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** **Bitte stets angeben: Upl/16/46** Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken. Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss. Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand: Bernd Dubberstein (Vorsitzender), Dr. Alexander Montebaur, Manfred Paasch, Dr. Andreas Reichel Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 St.Nr. 061/100/00039 Ust.Id. DE 812/729/567 Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree Konto 6 507 115 BLZ 170 400 00 IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADEFFXXX	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Der Anlagen- und Leitungsbestand wird zur Kenntnis genommen und Gegenstand der Verfahrensunterlagen. zu 3. Belange der Bauarbeiten sind unabhängig von der Satzungsaufstellung zu regeln. zu 4. Die Anforderungen an den öffentlichen Raum sind im Zuge der konkreten Bauantragstellung zu regeln. Im detaillierten Bauantragsverfahren sind dazu die Abstimmungen zu führen. Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung erfolgen im Zuge der Aufstellung der Satzung nicht. zu 5. Es handelt sich hier um einen Grundstücksanschluss für ein Grundstück. Dies wird lediglich im Bauantragsverfahren präzisiert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	e.dis - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.** Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. **Kabel** Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS AG Norbert Lange Anlage: Lageplan Jörn Suhrbier		
	6	zu 6. Die Überbauung bzw. Berücksichtigung von Anpflanzungen bei Leitungen werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	7	zu 7. Die Hinweise zu Kabeln werden ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	8	zu 8. Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hanse Werk **Leitungsauskunft** Stadt Grevesmühlen Bauamt Frau G. Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen II.M **HanseWerk AG** Netzdienste MVP Jägersteg 2 18246 Bützow leitungsauskunft-mv@hansewerk.com F 038461-51-2134 Reiner Klukas T +49 38461 51-2127 01.11.2016 (Eingang per E-Mail) **Reg.-Nr.: 241499** (bei Rückfragen bitte angeben) **Baumaßnahme:** Entwurf zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten OT Schönhof --Östl. Teilbereich--, hier: TöB **Ort:** Gemeinde Testorf-Steinfort OL Schönhof, nördl. der Dorfstr. (B 208) **HanseWerk AG** bei Störungen und Gasgerüchen **0385 - 58 975 075** Tag und Nacht besetzt Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind. Freundliche Grüße Reiner Klukas Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand: Matthias Boxberger (Vorsitzender) Udo Bottländer Andreas Fricke Sitz Quickborn Amtsgericht Pinneberg HRB5802 PI Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig. Leitungsauskunft - Reg.-Nr.: 241499 Seite 1/2	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Leitungen vorhanden sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anmerkungen: Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.	zu 2. Andere regionale und überregionale Versorger wurden beteiligt. Siehe entsprechende Beteiligungsunterlagen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	50hertz II.12 50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin Stadt Grevesmühlen Bauamt Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen B | Vw | Ek 2207 Stadt Grevesmühlen Eingegangen 08. Nov. 2016 Bau | Ka | LA | Ju | OA **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** Sehr geehrte Frau Matschke, Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. **Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift!** Freundliche Grüße 50Hertz Transmission GmbH i.A. Kretschmer Kretschmer i.A. Friedrich Friedrich **50Hertz Transmission GmbH** TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin Datum 07.11.2016 Unser Zeichen 2016-003595-01-TG Ansprechpartner/in Frau Friedrich Telefon-Durchwahl 030 / 5150 - 2068 Fax-Durchwahl E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com Ihre Zeichen 6004/mat. Ihre Nachricht vom 25.10.2016 Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Peeters Geschäftsführer Boris Schucht, Vorsitz Dr. Dirk Biermann Dr. Frank Golletz Marco Nix Sitz der Gesellschaft Berlin Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446 Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF USt.-Id.-Nr. DE813473551 1 2	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen und Leitungen vorhanden sind. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dies nur den Bereich der Satzung, die im Beteiligungsverfahren ist, betrifft.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Matschke, Gabriele **Von:** Lonkowski, Klaus **Gesendet:** Mittwoch, 9. November 2016 10:11 **An:** Matschke, Gabriele **Betreff:** WG: Gemeinde Testorf-Steinfort II.13 **Von:** GeorgSchmidt@bundeswehr.org [mailto:GeorgSchmidt@bundeswehr.org] **Im Auftrag von** bajudbwtoeb@bundeswehr.org **Gesendet:** Mittwoch, 9. November 2016 09:46 **An:** Info@greyesmuehlen.de **Betreff:** Gemeinde Testorf-Steinfort **Sehr geehrte Damen und Herren,** **anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme.** Ihr Schreiben vom 25.10.2016 zu Gemeinde Testorf-Steinfort; östlicher Teilbereich der Ortslage Schönhof Sehr geehrte Damen und Herren, die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. 1 Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. 2 Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Solite diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die 3 Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	zu 1. Die Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen; auch dass keine Einwände oder Bedenken bestehen. Somit ergibt sich kein Anforderungskatalog, der zu erfüllen ist. zu 2. Eine weitergehende Beteiligung ist nicht notwendig und auch nicht vorgesehen, da das Verfahren mit einer einfachen Beteiligung abgeschlossen werden soll. zu 3. Die Begründung wird um die Passage der Höhenbegrenzung und des Erfordernisses der nochmaligen Prüfung bei Überschreitung der Höhe ergänzt. Eine Überschreitung der Höhe ist unwahrscheinlich.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Im Auftrag der ontras Gastransport GmbH Im Auftrag der VNG Gasspeicher GDMcom GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 **23936 Grevesmühlen** R | WV | Eilt | 2360 Stadt Grevesmühlen Eingegangen 30. Nov. 2016 Bau | TA | ZA | BA | C Ansprechpartnerin: Ute Hiller Tel.: (0341) 3504-461 Fax: (0341) 3504-100 leitungsauskunft@gdmcom.de Ihr Zeichen: Unser Zeichen: 25.10.2016 GEN / Hi 20198/16/00 28.11.2016 II 14 **Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.** *Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof (Entwurf)* *Unsere Registriernummer:* **20198/16/00** **O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.** Sehr geehrte Damen und Herren, GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig („ONTRAS") und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. 1 Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. 2 **Auflage:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen. 3 Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. 4 Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. 5 Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung. Freundliche Grüße 6 Sven Porsch Teamleiter Auskunft/Genehmigung Ute Hiller Sachbearbeiterin Auskunft/Genehmigung	zu 1. Die Vollmacht und Zuständigkeit werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine vorhanden Anlagen und keine Planungen berührt sind und keine Einwände bestehen. zu 3. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch andere Ver- und Entsorger beteiligt sein können. Die Gemeinde hat das Beteiligungsverfahren entsprechend durchgeführt. zu 5. Die Zuständigkeit der GDMcom wird zur Kenntnis genommen. zu 6. Die Kontaktinformationen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111262 19011 Schwerin Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: m.bednorz@kulturerbe-mv.de Aktenzeichen: 7359 42 Schwerin, den 02.11.2016 (Eingang per E-Mail) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 25.10.2016 Aktenzeichen 6004.mat Testorf-Steinfort Satzung Ortslage Schönhof Hier eingegangen am 28.10.2016 In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt. 1 Weitere Anregungen werden nicht gegeben. 2 Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist. 3 Dr.-Ing. Michael Bednorz Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange berücksichtigt sind. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen gegeben werden. zu 3. Diese Passage ist nicht verständlich jedoch verfahrensseits nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

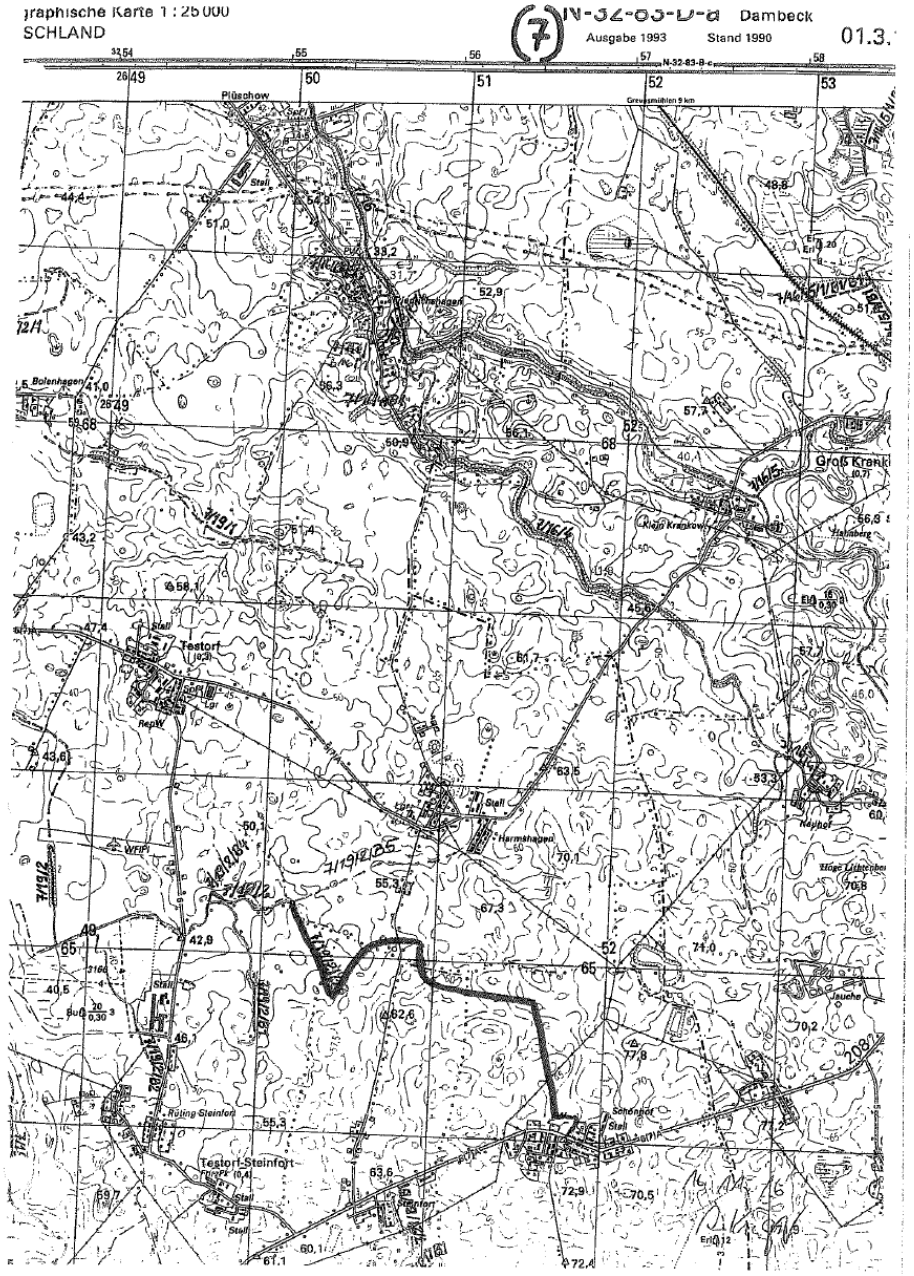
Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - **Der Vorstand** II.16 **Forstamt Grevesmühlen** Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 – 23936 Gostorf 2310 **Stadt Grevesmühlen** **Der Bürgermeister** **Rathausplatz 1** **23936 Grevesmühlen** Stadt Grevesmühlen Eingegangen 23.11.2016 Bearbeitet von: Frau Handschak Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0 Fax: 0 3 88 1/ 7599 17 e-mail: grevesmühlen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, den 15.11.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf–Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** Hier: Behördenbeteiligung Sehr geehrte Damen und Herren, zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung: Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. 1 Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden **Der oben genannten Satzung wird von Seiten der Forstbehörde zugestimmt.** 2 Begründung: Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen. 3 Mit freundlichen Grüßen i.A. Peter Rabe Forstamtsleiter	zu 1. Wald ist nicht berührt. zu 2. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Waldflächen nicht betroffen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin I. 18 Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen bearbeitet von: Frau Babel Telefon: (0385) 2070-2800 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-8371/16 Schwerin, 28. November 2016 (Eingang per E-Mail) *Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange* Satzung Gemeinde Testdorf-Steinfort über Ergänzung des im Zusammenhang bebauten OT für östl. Teilbereich Ortslage Schönhof Ihre Anfrage vom 25.10.2016; Ihr Zeichen: 6004.mat. Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)	1 2 3	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der landesrelevanten Gefahrenabwehr nicht berührt sind. zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. In Bezug auf Löschwasser hat die Gemeinde die Nachweise erbracht. zu 3. Anforderungen an Munitionsfunde werden unter Bezugnahme auf Gesetzestexte und Verordnungen als Hinweis in den Unterlagen beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine Körperschaft des öffentlichen Rechts Degtower Weg 1 23936 Grevesmühlen Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15 Telefax: 03881 / 71 44 20 e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine Degtower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen Eingegangen 16. Nov. 2016 **Stadt Grevesmühlen** **Rathausplatz 1** **23936 Grevesmühlen** II.19 Ihre Zeichen: 6004.mat. · Ihre Nachricht vom: 25.10.2016 · Unsere Zeichen: AK · Grevesmühlen, den: 14.11.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des in Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o. g. Satzung äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. 1 Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet über einen vorgesehenen Teich versickern. Der Abfluss des Teiches soll über eine Meliorationsleitung erfolgen, die sich im Eigentum der jeweiligen Flächeneigentümer befindet. Der WBV empfiehlt hier, die Zustimmung zur Nutzung der Leitung einzuholen und eine Vereinbarung über die künftige Unterhaltung zu treffen. 2 Um Schädigungen des Flurstückes 312 der Flur 1 zu vermeiden, weisen wir vorsorglich daraufhin, die vorgesehene Hecke nicht auf eine vorhandene Rohrleitung zu pflanzen. 3 Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde. 4 Mit freundlichen Grüßen Andrea Bruer Geschäftsführerin Verteiler untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM Anlagen top. Karte M 1:25.000 Kartenauszug	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Gewässer II. Ordnung vorhanden ist. Die Anforderungen an die Entwässerung sowohl Regen- als auch Schmutzwasser werden gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Wittenburg vorgenommen. zu 3. Nach Überprüfung befindet sich die anzupflanzende Hecke nicht auf einer Rohrleitung. zu 4. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird unabhängig von diesem Verfahren eingeholt und ist Voraussetzung für die Bebauung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof



Anlage 1 zum Beschluss 2017-_____- Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar POLIZEI Mecklenburg-Vorpommern Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar 11.20 Stadt Grevesmühlen Herr Prahler Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen per E-Mail an: g.matschke@grevesmuehlen.de bearbeitet von: Henry Herrmann Telefon: 03841-203-317 Telefax: 03841-203-306 E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de Aktenzeichen: 3804/2016 Wismar, 04.11.2016 (Eingang per E-Mail) Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Ihr Schreiben 6000./mat vom 25.10.2016 Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar Sehr geehrter Herr Prahler, aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Entwurf vom 22.September 2016. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Henry Herrmann elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift	1	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Testorf-Steinfort Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen Bauamt Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt Zimmer: 1.2.04 Es schreibt Ihnen: Thomas Heinze Durchwahl: 03881 / 723-225 E-Mail-Adresse: t.heinze@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: Datum: 01.12.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** Stellungnahme zur Löschwasserversorgung Im 300 m- Bereich der Satzung befinden sich zwei Trinkwasserhydranten des Zweckverbandes: Nr. 943 liegt hinter Dorfstraße 2, auf dem Gelände einer ehemaligen Schweinestallanlage. Er ist wegen seiner Lage im Acker ohne befestigte Zufahrt für ein Löschfahrzeug nicht zu erreichen und weist nach letztem Messprotokoll nicht die für den Grundschutz erforderliche Durchflussmenge von 48 m³/ h auf. Hydrant Nr. 944 auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße, auf dem Privatgrundstück Dorfstraße 3, ist wegen der stets fest verschlossenen Grundstückseinfriedung und einem dort frei laufenden Wachhund für die Feuerwehr ebenfalls nicht ohne weiteres nutzbar. Auch er weist nicht die für den Grundschutz erforderliche Durchflussmenge auf. Für beide Hydranten gibt es keine Vereinbarung zur Löschwassernutzung mit dem ZV. Der Dorfteich in der Ortsmitte als ausgewiesene und prinzipiell geeignete Löschwasserentnahmestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 m zum Erweiterungsbereich auf der anderen Seite der Bundesstraße. Ob sich darüber hinaus auf privaten Grundstücken zwischen dem Dorfteich und der östlichen Bebauungsgrenze nach dieser Satzung ausreichend große und zur störungsfreien Löschwasserentnahme geeignete Hofteiche oder Wasserbecken befinden, ist nicht bekannt und im Löschwasserplan von Schönhof nicht ausgewiesen. Aus jetziger Sicht erscheint die Schaffung eines Wasserreservoirs von mindestens 96 m³ verfügbaren Löschwasservolumens (800 l/Min über zwei Stunden hinweg) oder die Errichtung eines vom öffentlichen Bereich aus zugänglichen Hydranten auf einer dafür geeigneten TW-Leitung des Zweckverbandes mit der für den Grundschutz von 48 m³/h erforderlichen Durchflussmenge im Nahbereich der Satzung erforderlich. Thomas Heinze SGL Ordnungsangelegenheiten	zu 1. Die Gemeinde hat sich mit den Belangen beschäftigt. Der Teich auf dem Flurstück 318 Flur 1 der Gemarkung Schönhof wird für die Löschwasserbereitstellung genutzt und ist ausreichend bemessen. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. Gesetzlich anerkannter Naturschutzverband Landesanglerverband M-V e.V. • Siedlung 18a • 19065 Görslow R / WV / Eilt Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Nov. 2016 Egm / HA / KÄ / BA / OA Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Landesanglerverband M-V e.V. Siedlung 18a 19065 Görslow Telefon (03860) 5 60 30 Telefax (03860) 56 03 29 eMail: info@lav-mv.de web: www.lav-mv.de Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom / Unsere Zeichen / Datum Fr 15.11.2016 Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortslage Schönhof gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB Rodung von 2 Apfelbäumen, Befreiung vom §19 NatSchAG M-V Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der von uns wahrzunehmenden Belange (Boden, Wasser und aquatische Fauna und Flora) bestehen keine Einwände gegen die o.a. Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort. Natürliche stehende oder fließende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangeltungsbereich gibt es ebenfalls keine Restriktionen aus Landschaftsschutzgebieten, EU-Vogelschutz- bzw. FFH-Gebieten. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts aus Sicht der von uns zu bewertenden Belange nicht zu erwarten. Beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen für die ausgewiesene Fläche liegen seitens des Landesanglerverbandes M-V e.V ebenfalls nicht vor. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt durch die vorgesehene Wohnbebauung im ausgewiesenen Plangebiet infolge von Eingriffen in die vorhandene Vegetation und Fällung von 2 Apfelbäumen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pfege und zur Entwicklung der umgebenden Landschaft ausgewiesen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichermittlung liegt vor. Mit freundlichen Grüßen i. A. Horst Friedrich Dipl.-Ing.	zu 1. Es ergeben sich keine Anforderungen, die im Zuge der Satzung zu berücksichtigen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hermann Wittig 19055 Schwerin, am 22.12.2016 Klein Medewege 1 Tel. 03856/4781441 Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen Eingegangen 27. Dez. 2016 22255 II.23 Betr.: Satzung der Gemeinde Tewstorf über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlöiochen Teilbereich derOrtslage Schönhof gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Entwurf) Akz.:6004.mat. Sehrgeehrte Frau Matschke, Ihre Unterlagen (Entwurf) für den geplanten Neubau in Schönhof haben wir dankend im Namen des Kreisdjagdverbandes Nordwestmecklenburg im Landesjagdverband M-V erhalten. Die geplante Bebauung liegt östlich am Dorfausgang Schönfeld.Nach den beiliegenden Luftbildaufnahmen erfolgt nur landwirtschaftlicher Flächenentzug. Jagdliche Einschränkungen sind nicht zu erwarten. Als größter anerkannter Natuurschutzverband empfehlen wir die Grenze zwischen Dorf- und Feldmark mit einer Feldhecke zu bepflanzen, um einen guten Biotopausgleich zu erreichen. 1 Mit freundlichen Grüßen im Namen des Kreisjagdverbandes Nordwestmecklenburg	zu 1. Eine Hecke wird am östlichen Grundstücksrand der Obstwiese gepflanzt. Dies wird gesichert.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Stadt Grevesmühlen** **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Siepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Rüting Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Testorf-Steinfort Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881-723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: 6004/mat. Datum: 28.10.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf (Stand: 22.09.2016) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Rüting bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Testorf-Steinfort nicht berührt. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag L. Prahler Leiter Bauamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen und Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Upahl III.2 Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Testorf-Steinfort Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881-723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: 6004/mat. Datum: 26.10.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf (Stand: 22.09.2016) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Upahl bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Testorf-Steinfort nicht berührt. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag i.V. L. Prahler Leiter Bauamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen und Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Plüschow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen für die Gemeinde Testorf-Steinfort Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881-723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: 6004/mat. Datum: 28.10.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof** hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf (Stand: 22.09.2016) Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Testorf-Steinfort nicht berührt. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag L. Prahler Leiter Bauamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen und Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gemeinde Alt Meteln - Der Bürgermeister - UMWELTFREUNDLICHE KOMMUNE 1997 MECKLENBURG-VORPOMMERN Amt Lützow-Lübstorf / Gemeinde Alt Meteln, Dorfmitte 24, 19209 Lützow Gemeinde Testorf-Steinfort über Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen Eingegangen 12. Dez. 2016 Ihr Ansprechpartner: Stefanie Knippenberg Tel.: 038874 / 302-53 Fax: 038874 / 302-99 Mail: Knippenberg@luetzow-luebstorf.de Postanschrift: Amt Lützow-Lübstorf Für die Gemeinde Alt Meteln Dorfmitte 24 19209 Lützow Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum 07.12.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB – Beteiligung der Nachbargemeinde** Sehr geehrter Herr Prahler, die Gemeinde Alt Meteln erhebt keine Einwände gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Testort-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bau GB. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag St. Knippenberg Knippenberg Fachdienst III	1	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen -Der Amtsvorsteher- Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Stadt Grevesmühlen Eingegangen 27 Dez. 2016 2260 Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen Fachamt: Bauamt Bearbeitet von: Frau Kruse Telefon: 03841-798-239 Fax: 03841-798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de Datum und Zeichen Ihres Schreibens Mein Zeichen (bei Schriftwechsel bitte angeben) Ort, Datum 23.12.2016 **Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zur Satzung der Gemeinde Testorf- Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Bobitz hat in Ihrer Sitzung am 28.11.2016 dem Entwurf zur oben genannten Planung zugestimmt. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Dipl.-Ing. Plieth Bauamtsleiterin	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung zugestimmt wird und keine Hinweise oder Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

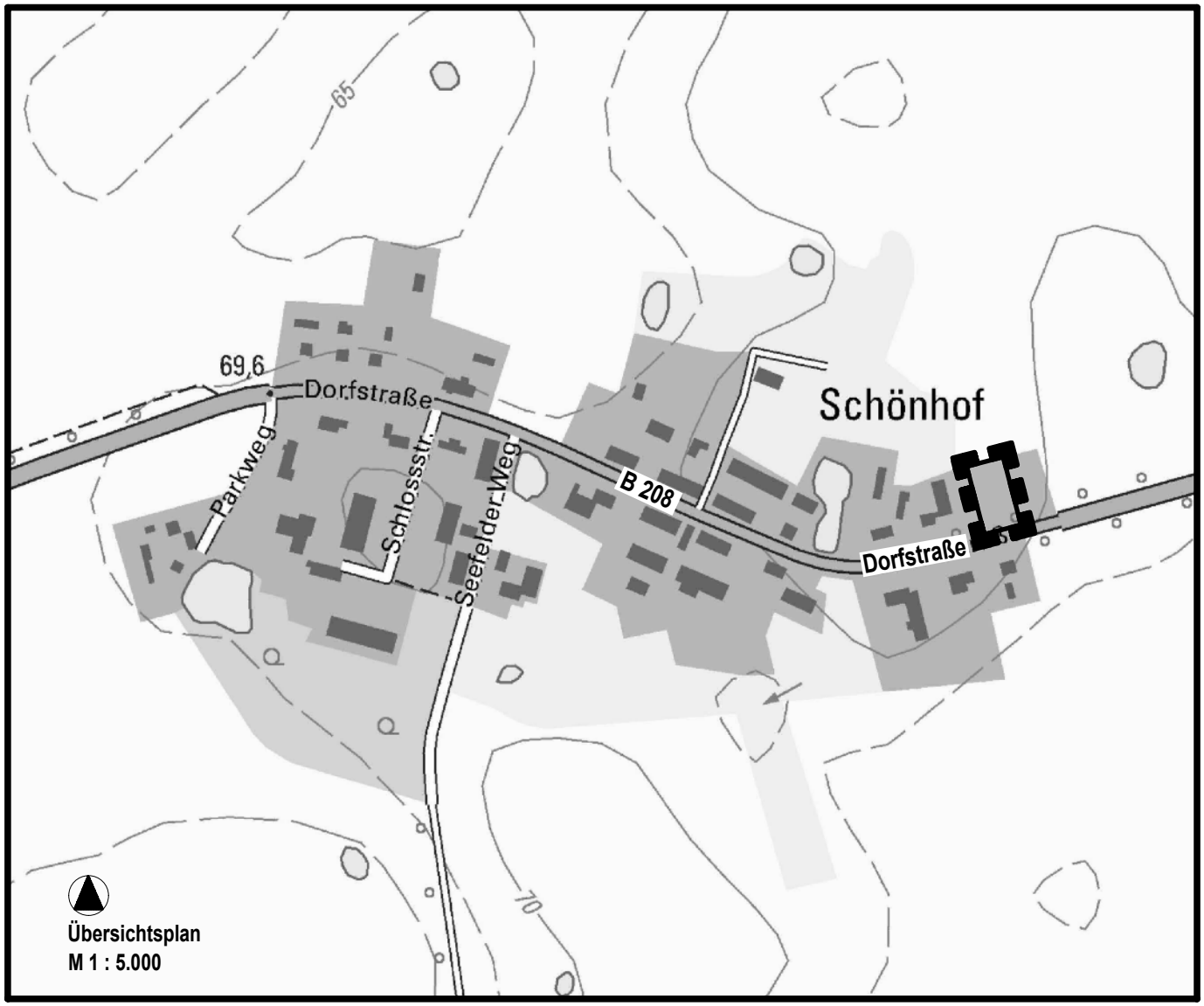
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Gadebusch **Der Amtsvorsteher** **Dragun • Stadt Gadebusch • Kneese • Krembz • Mühlen Eichsen • Rögnitz • Roggendorf • Veelböken** Amt Gadebusch · Postfach 12 55 · 19202 Gadebusch R / WV / Eilt / 2180 Stadt Grevesmühlen Eingegangen 04. Nov. 2016 Dum / Hr. / RA / OA III.6 Stadt Grevesmühlen Für die Gemeinde Testorf-Steinfort Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen Besucheradresse: Am Markt 1 19205 Gadebusch Telefon : 03886/ 21 21 - 0 Telefax : 03886/ 21 21 - 21 Sprechzeiten: Montag 9 – 12 Uhr Dienstag 9 – 12.30 und 13.30 – 18 Uhr Donnerstag 9 – 12.30 und 13.30 – 16.30 Uhr Freitag 9 – 12 Uhr - zusätzlich nach Vereinbarung - Ihr Zeichen / Mein Zeichen 60.01-01/el / Sachauskunft Frau Eißner / ☎ Durchwahl 21 21 – 22 / Datum 03.11.2016 **Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzungssatzung für den OT Schönhof** **Hier: Stellungnahme der Gemeinde Mühlen Eichsen gem. § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Mühlen Eichsen hat keine Bedenken und Hinweise zur im Betreff genannten Planung. Mit freundlichem Gruß Im Auftrag R. Eißner Leiterin des Fachbereiches II Bau- und Ordnungsamt	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Hinweise bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**AMT LÜTZOW-LÜBSTORF** **- Der Amtsvorsteher -** III.7 Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen R | WV | Eilt | 2447 Stadt Grevesmühlen Eingegangen 12. Dez. 2016 Bgm | BA | SA | GA | OA Ihr Ansprechpartner: Frau Voß Tel.: 038874 / 302-52 Fax: 038874 / 302-99 Mail: voss@luetzow-luebstorf.de Sprechzeiten Lützow Mo 09:00 – 12:00 Uhr Di 09:00 – 12:00 u. 13:00 – 18:00 Uhr Do 09:00 – 12:00 u. 13:00 – 18:00 Uhr Sprechzeiten Bürgerbüro Lübstorf Mo 13:00 – 16:00 Uhr Do 09:00 – 12:00 u. 13:00 – 16:00 Uhr Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Datum 06.12.2016 **Betr.: Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten östlichen Teilbereiches der Ortslage Schönhof** Die Gemeindevertretung Dalberg-Wendelstorf am 28.11.2016 über den o.g. Entwurf beraten und hat keine Einwände/ Bedenken dazu. Ich bitte um Kenntnisnahme! Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Voß Fachdienst III - Bauleitplanung; Hochbau	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SCHÖNHOF

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. April 2017

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Planungsstand: 20. April 2017

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000

Schönhof

Gemarkung Schönhof

Flur 1

GR 300m²
I o
TH max 4,50 m
FH max 9,50 m

Hydrant 943

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen

TW

Strom

Dorfstraße

B 208

Dorfstraße

Ackerkamp

312

314

318

319

315

359

370

371

Gemarkung Schönhof

Flur 1

367

369

Hydrant 944

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.DIS AG (Strom)

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Karnstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	23.09.2016 (Übergabe per Mail 13.10.2016) 5345-00-5 5345-00-5_LHP250_ETRS89_DHHN92.DWG
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN 92
Hinweise:	Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme. Die Flächenangaben gelten vorbehaltlich der unveränderten Übernahme in das Liegenschaftskataster. Neue Flurstücksgrenzen sind in rot dargestellt.

Planungsstand: 20. April 2017

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen

Ein- und Ausfahrt

GR 300m² — Grundfläche, GR 300m²

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 4,50 m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50 m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

o — Offene Bauweise

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
Ausgleichsfläche

RW — Fläche für Abwasserbeseitigung,
RW = Regenwasser - Versickerung

Darstellungen ohne Normcharakter

312 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

15 — Bemaßung in Metern

ø 0.4/8.0 Obst — Einzelbäume im Bestand

§19 — geschützte Baumallee

entfallende Einzelbäume

Nachrichtliche Übernahme

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
unterirdisch / oberirdisch (außerhalb des Plangebietes)
z.B. TW - Trinkwasser

944 — Vermutliche Lage von Hydranten mit lfd.Nr.
(außerhalb des Plangebietes)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom ……..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung“ am …….. ... erfolgt.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat am …….. den Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ……..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung“ am …….. ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

7. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom ..... gebilligt.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

8. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am …….. ausgefertigt.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der „OSTSEE-ZEITUNG, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung“ am ……..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgenden (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof ist mithin am Tag der Bekanntmachung am ……in Kraft getreten.

   Testorf-Steinfort, den ..... ……..
   (Siegel) Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Testorf-Steinfort am ……..… folgende Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

(2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die Grundfläche (GR) mit 300m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

(3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen, Kläranlagen und Überläufe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

(5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.

(6) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(7) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Erdgeschossfertigfußboden. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

(8) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.

(9) Die Grundstückszufahrt wird im Lageplan festgesetzt.

§ 3
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 46° zu errichten.

(2) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (rotfarben) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

(3) Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.

(4) Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:

- rote bis rotbraune Ziegel

- anthrazitfarbene Dachziegel

Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Dacheindeckungen ist unzulässig.

§ 4
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

(1) Zufahrt – die Zufahrt ist nur an der festgesetzten Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrt ist durch den Grundstückseigentümer teilversiegelt, als Pflasterung aus Naturstein bzw. Brechsand, herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) von Bäumen sind unzulässig.

(2) Maßnahmen zum Artenschutz - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. 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

§ 5
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(1) Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ 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.

(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.

(3) Bodenschutz - Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden. 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.

(4) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
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.

(5) Belange der Bundeswehr - Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.

(6) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft -

(a) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand der Fläche auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hundsrose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnliche Schneeball (Viburnum opulus).

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.

(b) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen zur Kompensation der Rodung von zwei Obstgehölzen und sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

(c) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Teiches als periodisch wasserführendes Kleingewässer zur Drosselung und Regelung des Regenwasserabflusses vorgesehen.

(7) Gehölzschutzmaßnahmen - Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

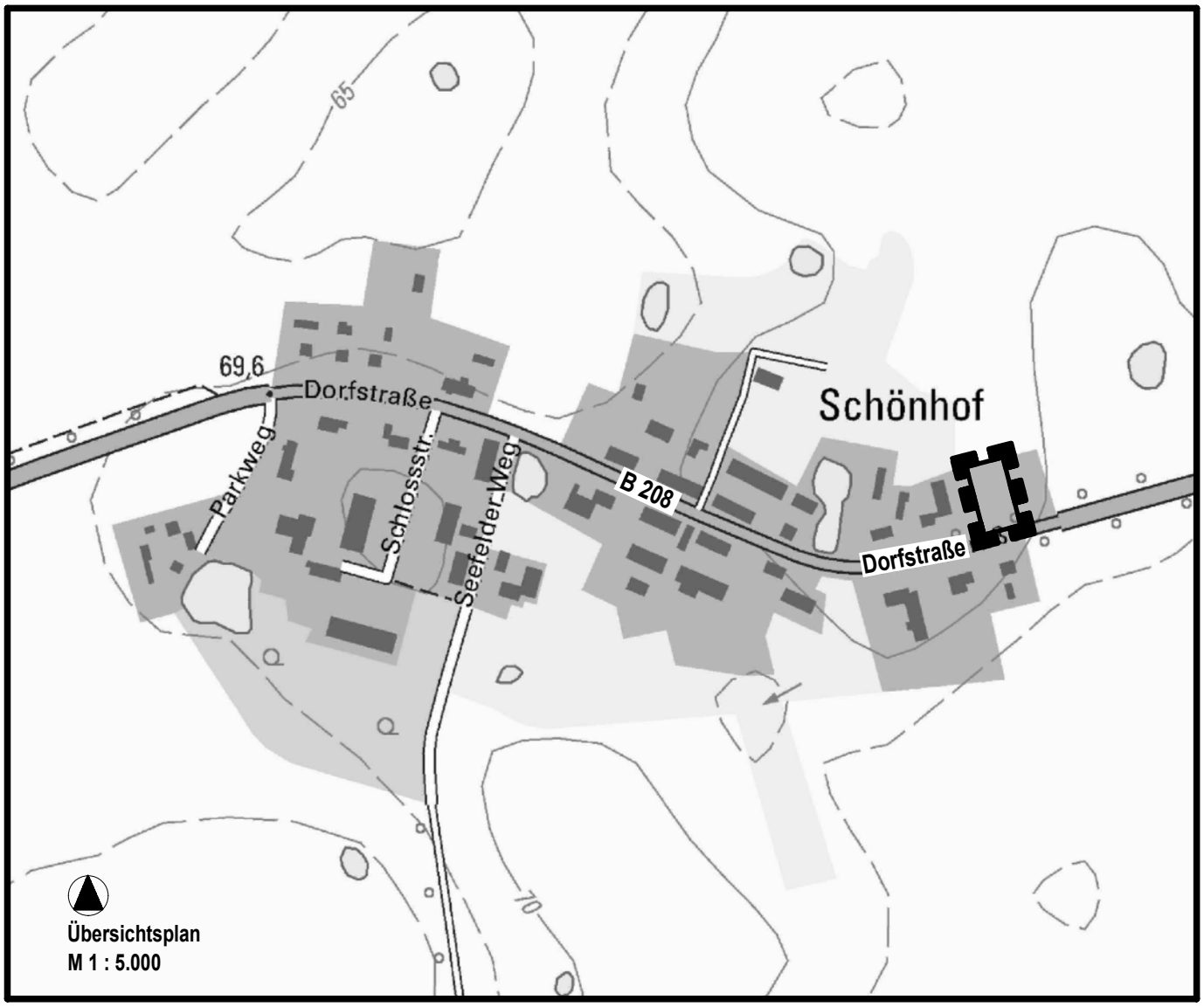
§ 6
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE SCHÖNHOF

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. April 2017

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**3**
1.	**Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**	**3**
2.	**Allgemeines**	**3**
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	3
2.3	Bestandteile der Satzung	3
2.4	Rechtsgrundlagen	4
3.	**Gründe für die Aufstellung der Satzung**	**4**
4.	**Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**	**5**
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	7
4.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
5.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme**	**7**
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.2	Naturräumlicher Bestand	7
6.	**Planungsziele**	**8**
6.1	Planungsziel	8
7.	**Planerische Zielsetzungen**	**9**
7.1	§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich	9
7.2	§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	9
7.3	§ 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
7.4	§ 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
7.5	§ 5 - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
8.	**Immissions- und Klimaschutz**	**13**

9. Verkehrliche Erschließung 13

10. Ver- und Entsorgung 14

10.1 Wasserversorgung 14
10.2 Abwasserbeseitigung 14
10.3 Oberflächenwasserbeseitigung 14
10.4 Brandschutz/ Löschwasser 15
10.5 Energieversorgung 15
10.6 Telekommunikation 15
10.7 Abfallentsorgung 15

11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 15

11.1 Gesetzliche Grundlagen 16
11.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 17
11.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung 19
11.4 Gesamtbilanzierung - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs 21
11.5 Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass 23
11.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 25
11.7 Bemerkung 27

12. Flächenbilanz 27

13. Auswirkungen der Planung 28

14. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise 28

14.1 Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 28
14.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 28
14.3 Bodenschutz 28
14.4 Munitionsfunde 29
14.5 Belange der Bundeswehr 29
14.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 29
14.7 Gehölzschutzmaßnahmen 30

TEIL 2 Ausfertigung 31

1. Beschluss über die Begründung 31

2. Arbeitsvermerke 31

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.
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 Bundesstraße L 031 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Durch den Ortsteil Schönhof verläuft die Bundesstraße 208.
Die Bahnhöfe der Nachbargemeinden Plüschow und Bobitz liegen an der Strecke (Wismar) - Bad Kleinen - Lübeck.
Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen verwaltet.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort wurde am 1. Januar 1999 aus den vormals selbständigen Gemeinden Testorf und Testorf-Steinfort gebildet.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat 641 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2014).
Zur Gemeinde Testorf-Steinfort gehören die Ortsteile Testorf-Steinfort, Testorf, Seefeld, Wüstenmark, Harmshagen, Schönhof und Fräulein-Steinfort.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Satzungsgebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfort und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 312 der Flur 1 Gemarkung Schönhof.
Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche genutzte Flächen,
- im Süden durch den Verlauf der Bundesstraße B 208,
- im Westen durch das bebaute Grundstück Dorfstraße 2.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof dienen die ALK und die Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure des Vermessungsbüros Bauer und Siwek, Kanalstraße 20 in 23970 Wismar, vom 23.09.2016 und 20.10.2016.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1:1.000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzungen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (NatSchAG M-V) Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetztes vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 68).
- Heckenerlass Erlass zum Schutz, zur Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken Mecklenburg-Vorpommern, gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 Amtsblatt M-V, S. 129.

3. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Testorf-Steinfort beabsichtigt, am östlichen Ortseingang in der Ortslage Schönhof nördlich der B208 eine Fläche für Wohnbebauung vorzubereiten. Die Ortslage Schönhof soll auf diese Weise ergänzt werden. Um die Voraussetzung in Form von Baurecht zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer anderen städtebaulichen Satzung sowie die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens erforderlich. Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat sich aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 entschieden. Mit dieser Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfasste Fläche ergänzt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVL M-V Nr. 11 vom 8. Juni 2016, 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

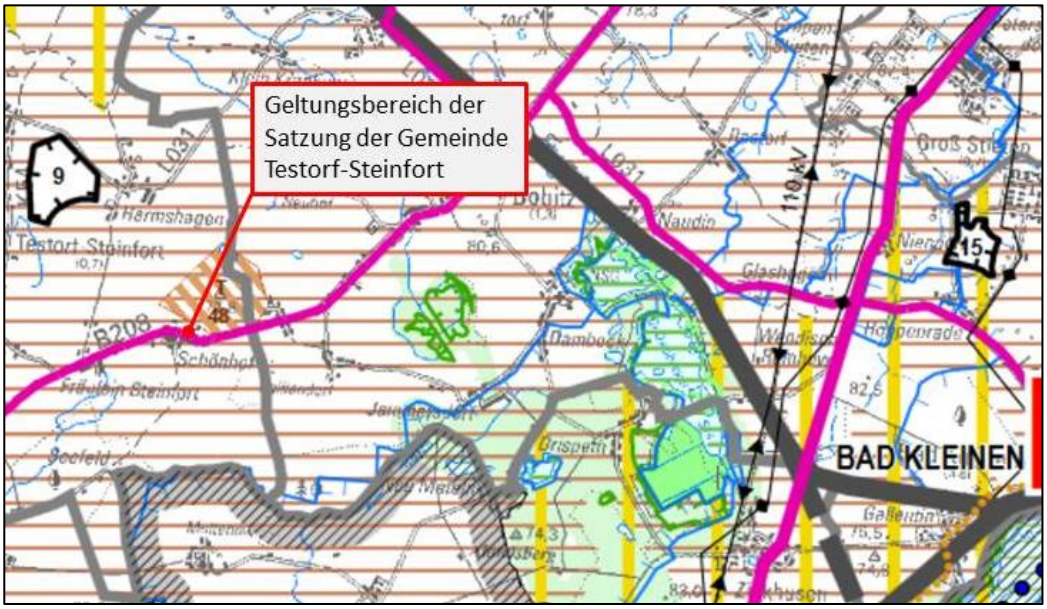


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Quelle: http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-west.pdf), eigene Bearbeitung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) vom 31. August 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20 Mai 2011 (GVOBI. M-V S. 223) geändert worden ist, untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort gehört zum Nahbereich Grevesmühlen. Die Ortslage Schönhof ist verkehrlich günstig an der Bundesstraße 208, welche die Ortslage Richtung Nordosten und Richtung Westen an das Regionale Straßennetz anschließt, gelegen.
Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung.
Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
Bei der Fläche handelt es sich um eine Ergänzungsfläche, die als Arrondierung der gesamten Ortslage zu werten ist. Diese Arrondierung ist aus städtebaulicher Sicht angemessen und gerechtfertigt. Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat ihre Zielsetzungen auch für die Ortslage Testorf-Steinfort festgelegt. In Testorf-Steinfort gibt es Flächen, die für die Bebauung geeignet sind und die die Funktion als Hauptort berücksichtigen. Bei diesen Flächen ist

jedoch erheblicher Erschließungsaufwand notwendig. Es handelt sich zwar um eine Nachnutzungsfläche im Innenbereich, jedoch sind zusätzlich Erschließungsanlagen herzustellen. Die Realisierung von Vorhaben in Testorf-Steinfort ist mit einem erheblichen Erschließungsaufwand verbunden, der nicht sofort umgesetzt werden kann. Deshalb ist die Errichtung von Wohneinheiten derzeit in Bezug auf Lücken als Eigenbedarf zu werten. Der Vorteil der Fläche in Schönhof ist, dass umfangreiche Erschließungsmaßnahmen hier nicht notwendig ist und es sich um eine Ergänzungsfläche handelt, die nicht weiter in die östliche Richtung hinausragt als das auf der gegenüberliegenden Seite gelegene Gebäude südlich der Straße. Es stehen nur einzelne Baulandreserven zur Verfügung. Da dieser Standort als Ergänzung anzusehen ist, hält die Gemeinde an den Zielsetzungen fest. In der Gemeinde stehen nur wenige Baulücken zur Verfügung. In diesem besonderen Fall soll unter Berücksichtigung der Bindung junger Einwohner an die Gemeinde der Standort weiter vorbereitet werden und wird als positiv für die Stärkung der Gemeinde und der Einwohnerzahlen bewertet. Es werden Einheimische im Ortsteil bzw. in der Gemeinde gehalten. Die Gemeinde sieht eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Es handelt sich nicht um eine Änderung von Flächen im Flächennutzungsplan. Für die Ergänzungssatzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Es handelt sich real um Flächen, die als Obstwiesen genutzt werden.
Die Gemeinde hat den Sachverhalt überprüft. Es handelt sich um keine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um Flächen, die als grundstücksbezogene Grünfläche, Obstwiese, genutzt wurden. Die Fläche ist seit 1932 im Eigentum der dort bereits wohnenden Familie. Es befinden sich auf der Fläche Obstbäume, wie Apfel-, Kirsch- und Pflaumenbäume. Die Fläche wurde nie verpachtet und es wurde nie anderweitig z.B. durch Verkauf von Obst Einkommen mit ihr erwirtschaftet. Dieses Stück Land war nie Acker und wurde nicht ackerbaulich genutzt. Es war eine grundstücksgezogene Grünfläche als Obstwiese, die dem Eigenbedarf diente. Die Fläche war ursprünglich größer, weil sie teilweise auch als Koppel genutzt wurde. Nach der Wende wurde die Fläche teilweise umgenutzt und zu Ackerfläche. Die von der Satzung betroffene Fläche war jeweils Grünfläche. Derzeit ist auf der Obstwiesenfläche die grundstücksbezogene Gartenfläche, keine Tiere. Es ist kein Landwirt von der Maßnahme betroffen. Insofern ist es eine grundstücksbezogene Grünfläche.
Insofern wird eine weitergehende Prüfung der Wertzahl nicht durchgeführt. Es werden grundstücksbezogene Obstwiesen und Grünflächen umgewandelt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.12.2003. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof stellt der wirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar.
Es handelt sich jedoch um Obstgartenflächen, die als Grundstücksnutzung vorhanden sind. Es ist eine Fläche, die als Garten- und Obstgartenfläche zum Ortsteil Schönhof gehört.

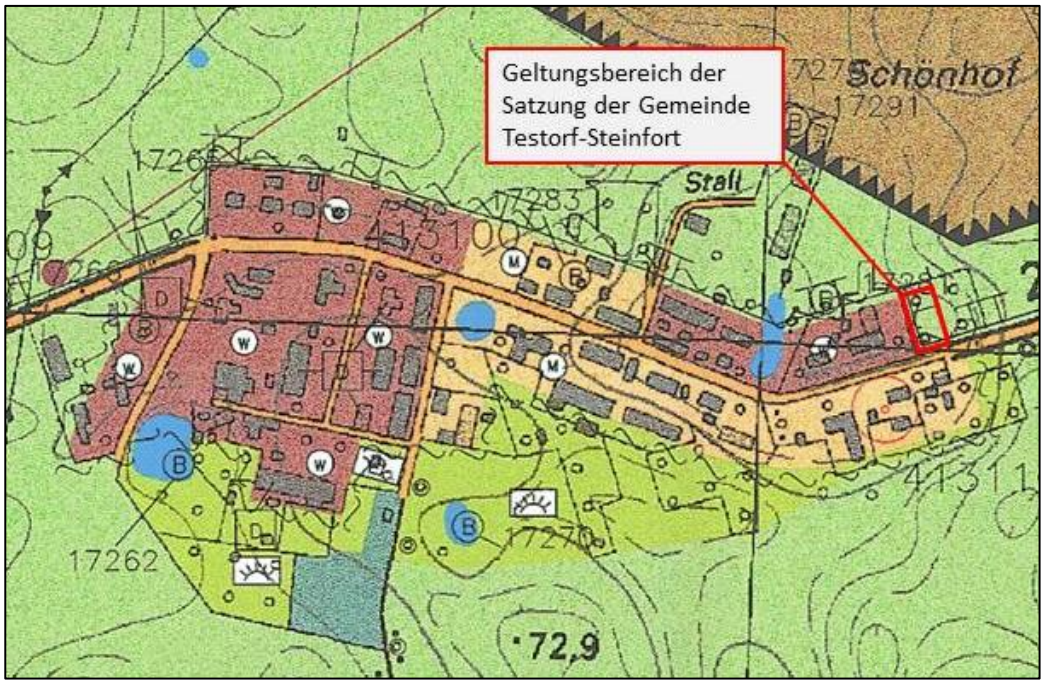


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfort mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

4.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Durch die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof werden keine Schutzobjekte berührt.

5. <u>Städtebauliche Bestandsaufnahme</u>

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Da sich der Bereich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sondern im Außenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Es handelt sich bei der Fläche um Obstgartenflächen, die als Grundstücksnutzung vorhanden sind und zum Ortsteil Schönhof gehören. Es handelt sich nicht um Flächen für die Landwirtschaft. Im wirksamen Flächennutzungsplan für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfort und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Osten durch Teilflächen eines Nutzgartens (extensive genutzte Wiese mit jungen und alten Obstbaumbestand), im Süden durch den Verlauf der Bundesstraße B 208 und im Westen durch den Nutzgarten des angrenzenden bebauten Grundstücks Dorfstraße Nr. 2 (Flurstück 314) begrenzt. Zwischen Bundesstraße und Plangeltungsbereich befinden sich ein Graben sowie straßenbegleitende, ältere Einzelbäume (Kastanien), die aufgrund ihres Erscheinungsbildes (gleichaltrig und gleichartig) der ortsauswärts beginnenden Allee zugeordnet werden. Der Graben war zum Zeitpunkt der Vorortaufnahme trockengefallen. Die der Bundesstraße zugewandte Seite unterliegt einer intensiven Instandhaltung. Die andere Seite unterliegt keiner oder einer extensiven Instandhaltung, worauf die vorwiegend von Brombeeren und jung aufgekommenen Kirschen bewachsene Grabenböschung schließen lässt.

Das Plangebiet umfasst den Nutzgartenbereich des westlich angrenzenden, bebauten Grundstücks. Der Nutzgarten ist eine extensiv genutzte Wiese mit jungem und altem Obstbaumbestand. Die Wiese wurde zum Zeitpunkt der Vorortbegehung mit Schafen beweidet. Im Norden und im Süden wird das Plangebiet durch einen Zaun begrenzt. Nördlich haben sich entlang des Zaunes zur Ackerseite hin ruderale Staudenflur und vereinzelt Sträucher (Weißdorn, Schwarzer Holunder, Rosen) entwickelt. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Baumgruppe aus Obstbäumen (Pflaumen und Süßkirsche). Im mittleren Bereich des Plangebietes stehen drei ältere Apfelbäume. Der mittlere weist einen großen Stammschaden unterhalb der Krone auf, der durch Astabbruch entstanden ist, sowie einen kaum belaubten Ast im unterem Kronenbereich. Im südlichen Bereich befinden sich Baumstubben von Obstbäumen, die zum Teil wieder austreiben, sowie mit Ziegelbruch aufgeschüttete Bereiche, die als Fahrspur für das Klärgrubenfahrzeug dienen. Am südlichen Plangebietsrand wächst eine selbstausgesamte Kastanie. Im westlichen Bereich befindet sich ein aus trockenem Geäst und Holzlatten aufgeschichteter Haufen.
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V vorhanden.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Es besteht die Absicht am östlichen Ortsteingang in der Ortslage Schönhof, nördlich der Bundesstraße 208, Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Dazu wurde der Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung gestellt.
Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde stellt die Ergänzungssatzung auf, um weitere Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten und die Ortslage zu arrondieren. Das zu ergänzende Grundstück grenzt an den bebauten Ortsteil an und wird durch die angrenzende Bebauung geprägt, sodass sich eine bauliche Nutzung mit Wohnbebauung für die einbezogene Fläche ableiten lässt. Das zu ergänzende Grundstück umfasst eine im Vergleich zur bebauten Ortslage geringe Fläche. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Ergänzung gesichert.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung und der gestalterischen Vorgaben soll sich die künftige Bebauung an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

7. Planerische Zielsetzungen

7.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt.
Der beigefügt Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

7.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die Grundfläche (GR) mit 300 m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen, Kläranlagen und Überläufe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Es ist § 2 Abs. 1, 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung GarVO M-V) vom 8. März 2013 zu beachten.
Um die ortstypische, straßenbegleitende Bebauung entlang der Dorfstraße zu sichern, wird für das Satzungsgebiet die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort trifft die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wird durch die Gemeinde Testorf-Steinfort Einfluss auf die zukünftige Zahl der Einwohner

genommen. Die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus ist ortstypisch.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Erdgeschossfertigfußboden. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich am örtlichen Spektrum. Die Gemeinde Testorf-Steinfort sichert die Eingliederung des Satzungsgebietes in die bebaute Ortslage.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.

Die Grundstückszufahrt wird im Lageplan festgesetzt.

7.3 § 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 46° zu errichten.

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (rotfarben) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metallleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.

Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:

- rote bis rotbraune Ziegel

- anthrazitfarbene Dachziegel

Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Dacheindeckungen ist unzulässig.

7.4 § 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zufahrt – die Zufahrt ist nur an der festgesetzten Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrt ist durch den Grundstückseigentümer teilversiegelt, als Pflasterung aus Naturstein bzw. Brechsand, herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) von Bäumen sind unzulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum

vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. 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.

7.5 § 5 - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ 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.

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.

Bodenschutz - Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden. 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.

Munitionsfunde - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
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.

Belange der Bundeswehr
Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(a) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand der Fläche auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hundsrose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnliche Schneeball (Viburnum opulus).

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.

(b) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche sind 4

einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen zur Kompensation der Rodung von zwei Obstgehölzen und sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

(c) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Teiches als periodisch wasserführendes Kleingewässer zur Drosselung und Regelung des Regenwasserabflusses vorgesehen.

Gehölzschutzmaßnahmen - Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

8. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geringe Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Veränderungen der Geräusch- und Schadstoffimmissionen führen wird.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Fläche ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werde nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen.

9. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Ortslage Schönhof wird durch die Bundesstraße 208 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstückes erfolgt durch die Herstellung von Grundstückszufahrten. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der Satzung ist somit gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Bundesstraße 208 ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung sichergestellt ist. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

10.1 Wasserversorgung

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.
Die Gemeinde Testorf-Steinfort wird durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.
Die innerhalb des Satzungsgebietes neu entstehenden Gebäude sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen des ZVG anzubinden.
Der Zweckverband teilte im Beteiligungsverfahren mit, dass die Versorgung des ausgewiesenen Teilbereiches mit Trinkwasser über die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet ist. Der Leitungsbestand liegt bereits auf dem Flurstück 312 der Flur 1, wofür es eingetragene Dienstbarkeiten gibt. Von der Versorgungsleitung wird mit Einreichung des Antrages und Trinkwasserbedarfes der Hausanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller hergestellt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Grevesmühlen ist mit Bescheid vom 13.12.2001 von der Abwasserbeseitigungspflicht bis zum 31.12.2016 befreit worden. Eine Verlängerung der Befreiung ist beantragt worden. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist für die Ortslage Schönhof nicht geplant und daher auch nicht Bestandteil des Schmutzwasserbeseitigungskonzeptes des ZVG. Der Grundstückseigentümer/ Bauherr ist daher verpflichtet, eine grundstücksbezogene Lösung über eine Kleinkläranlage oder Sammelgrube zu schaffen.
Die Abwasserbeseitigung wird über eine biologische Kleinkläranklage mit entsprechendem Überlauf und mit Versickerungsmöglichkeit über einen Teich gesichert. Die Ausführungen gemäß dem Ingenieurbüro Wittenburg sind bezüglich Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung zu beachten und zu berücksichtigen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist gesichert.

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ortslage Schönhof ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf der extern festgelegten Fläche, östlich angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung, und über den dort vorgesehenen Teich versickert. Der Zweckverband Grevesmühlen und der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.
Die Anforderungen an die Entwässerung, sowohl des Regenwassers als auch des Schmutzwassers, werden gemäß Gutachten des Ingenieurbüros

Wittenburg vorgenommen. Das Oberflächenwasser kann schadlos abgeleitet werden. Die Nachweise liegen vor.
Die wasserrechtliche Erlaubnis wird unabhängig von diesem Verfahren eingeholt und ist Voraussetzung für die Bebauung.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist für die Sicherung der Löschwasserversorgung verantwortlich. Die Gemeinde sichert die Grundversorgung mit Löschwasser ab.
Der Teich auf dem Flurstück 318 der Flur 1 Gemarkung Schönhof ist ausreichend bemessen und wird für die Löschwasserbereitstellung gesichert und genutzt. Die Einverständniserklärung des Grundstücksnachbarn liegt vor. Der Zugang wird durch Baulast gesichert. Die Größe des Teiches ist ausreichend, um den Löschwasserbedarf abzudecken. Der Löschwasserbedarf ist gesichert. Damit sind die Nachweise für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser erbracht.

10.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.
Die e.dis AG wurde im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit dem Unternehmen durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 benötigt, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 01100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Einwände oder Bedenken bestehen nicht. Die Anbindung an das Netz der Telekom ist möglich.

10.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorliegende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfort sollen die Voraussetzungen für die Neubebauung

auf einem Grundstück geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG). Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

11.1 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 neu gestaltet 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 neu gestaltet ist” (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort besitzt keine Baumschutzsatzung. Demnach werden Eingriffe in den geschützten Baumbestand nach § 18 NatSchAG M-V gemäß des "Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz" vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet. Eingriffe in Baumreihen und Alleen (§ 19 NatSchAG M-V) an Bundes- und Landesstraßen werden entsprechend dem Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz zum „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von

Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Alleenerlass – AlErl M-V) vom 18. Dezember 2015 ermittelt.

Obstgehölze sind nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Jedoch bestehen durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V). Demnach sind auch Eingriffe in Obstgehölze auszugleichen. Diese werden gemäß des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt.

11.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Die Gemeinde Testorf-Steinfort liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte”. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit "Schweriner Seengebiet" zuordnen (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Zugriff: 12.09.2016).

Der Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfort, nördlich der Bundesstraße B 208 und befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis flachkuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und –mergel. Durch z.T. starkem Stauwassereinfluß haben sich Böden wie Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde, Fahlerde und Pseudogley (Staugley) gebildet (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, Zugriff: 12.09.2016).

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 70 m und 75 m über NN. Das Gelände fällte leicht in Richtung Nordost ab (Quelle: http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Zugriff 01.07.2016).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfort und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof.

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (ACL), im Osten durch Teilflächen eines Nutzgartens (PGN, extensive genutzte Wiese mit jungen und alten Obstbaumbestand), im Süden durch den Verlauf der Bundesstraße B 208 (OVB) und im Westen durch den Nutzgarten (PGN) des angrenzenden bebauten Grundstücks Dorfstraße Nr. 2 (Flurstück 314) begrenzt. Zwischen Bundesstraße und Plangeltungsbereich befinden sich ein Graben sowie straßenbegleitende, ältere Einzelbäume (BAL, Kastanien), die aufgrund ihres Erscheinungsbildes (gleichaltrig und gleichartig) der ortsauswärts beginnenden Allee zugeordnet werden. Der Graben war zum

Zeitpunkt der Vorortaufnahme trockengefallen. Die der Bundesstraße zugewandte Seite unterliegt einer intensiven Instandhaltung (FGY). Die andere Seite unterliegt keiner oder einer extensiven Instandhaltung (FGX), worauf die vorwiegend von Brombeeren und jung aufgekommenen Kirschen bewachsene Grabenböschung schließen lässt.

Das Plangebiet umfasst den Nutzgartenbereich (PGN) des westlich angrenzenden, bebauten Grundstücks. Der Nutzgarten ist eine extensiv genutzte Wiese mit jungem und altem Obstbaumbestand. Die Wiese wurde zum Zeitpunkt der Vorortbegehung mit Schafen beweidet. Im Norden und im Süden wird das Plangebiet durch einen Zaun begrenzt. Nördlich haben sich entlang des Zaunes zur Ackerseite hin ruderale Staudenflur und vereinzelt Sträucher (Weißdorn, Schwarzer Holunder, Rosen) entwickelt. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Baumgruppe aus Obstbäumen (Pflaumen und Süßkirsche). Im mittleren Bereich des Plangebietes stehen drei ältere Apfelbäume. Der mittlere weist einen großen Stammschaden unterhalb der Krone auf, der durch Astabbruch entstanden ist, sowie einen kaum belaubten Ast im unterem Kronenbereich. Im südlichen Bereich befinden sich Baumstubben von Obstbäumen, die zum Teil wieder austreiben, sowie mit Ziegelbruch aufgeschüttete Bereiche, die als Fahrspur für das Klärgrubenfahrzeug dienen. Am südlichen Plangebietsrand wächst eine selbstausgesamte Kastanie. Im westlichen Bereich befindet sich ein aus trockenem Geäst und Holzlatten aufgeschichteter Haufen.
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V vorhanden.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-ein-stufung	**Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)**	**Bemerkung**
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenrations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5

Der **Nutzgarten (PGN)** ist ein Obstgarten mit älterem und jüngerem Baumbestand (Apfel, Pflaume, Kirsche) und einer extensiven Wiesennutzung. Zum Zeitpunkt der Vorortaufnahme wurde die Wiese mit Schafen beweidet. Im südlichen Bereich befinden sich Baumstubben von Obstbäumen, die zum Teil wieder austreiben, eine ältere, selbstausgesamte Kastanie sowie mit Ziegelbruch aufgeschüttete Bereiche, die als Fahrspur für das Klärgrubenfahrzeug dienen. Es wird ein Kompensationswert von 0,5 angesetzt.

11.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung
Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.
Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zu Entwurf (Planungsstand 24.10.2016) für das Vorhaben Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfort maßgebend.
Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 1.366,0 qm.

Baubedingte Wirkungen
Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen
Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird von einer maximalen Vollversiegelung (Wohnbebauung) von 300 qm und einer maximalen Teilversieglung (Zufahrt) von 90 qm ausgegangen. Für die nicht versiegelten Bereiche wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet wird.

Um Beeinträchtigungen des Wurzelschutzbereiches der Kastanie an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sowie der straßenbegleitenden

Bäume an der Bundesstraße B 208 zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

Betriebsbedingte Wirkungen
Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Waldfleckenlandschaft zwischen Stepenitz und Bad Kleinen“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.
Die zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes werden als unerheblich betrachtet. Durch die straßennahe Bebauung sowie durch den östlich angrenzenden Obstgarten mit jungem und altem Baumbestand ist eine Einbindung in die Landschaft gegeben und die Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert.

Abgrenzung der Wirkzonen
Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Gebäude)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Flächen (Zufahrt)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone
Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (straßennahe Wohnbebauung) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten.
In westlicher bis südlicher Richtung wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung und einer Bundesstraße begrenzt. Nördlich grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen und östlich eine Nutzgarten mit Obstgehölzen an.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzungen (straßennahe Wohnbebauung) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung werden keine Wirkzonen ausgewiesen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)
Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung sowie an die Bundesstraße B208 an.
Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

11.4 Gesamtbilanzierung - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung
In TABELLE 3 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (Biotop nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versieglung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung (Gebäude) von bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 und für die Teilversieglung (Zufahrt) bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2.

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ =A x (K+Z) x KF gerundet [m²]
Biotope zu Wohnbaufläche					
Nutzgarten (PGN)	300	0,5	0,5	0,75	225
Biotope zu Zufahrt (3,00 m x 30,00 m)					
Nutzgarten (PGN)	90	0,5	0,2	0,75	47,25
Summe Versiegelung [m²]		Summe Versiegelung [m²] KFÄ			272,25

Für die unversiegelten Flächen wird angenommen, dass die bestehende Nutzung als Obstgarten beibehalten wird und somit kein Funktionsverlust des Biotoptyps entsteht. Demnach erfolgt kein Eingriff in den Biotoptyp, sodass auf eine Darstellung verzichtet wird.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen
Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf ist nicht auszugehen, da der Vorhabenstandort bereits anthropogenen Beeinträchtigungen unterliegt und keine Lebensräume von gefährdeten Arten betroffen sind.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Waldfleckenlandschaft zwischen Stepenitz und Bad Kleinen“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.
Aufgrund der straßennahen Bebauung sowie des östlich angrenzenden Obstgartens mit jungem und altem Baumbestand wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Multifunktionaler Gesamteingriff
Für die geplanten Biotopverluste durch die Versiegelung ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von **272,25 qm Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)**.

Tab. 4: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m²]
Versiegelung	**272,25**
Biotopverlust durch Funktionsverlust	**0**
Beeinträchtigung in Wirkzonen	**0**
Multifunktionaler Gesamteingriff	**272,25**

11.5 Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass

Mit der Umsetzung der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof wird die Rodung von zwei Obstgehölzen erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V entstehen durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken Eingriffe in Natur und Landschaft. Demnach sind auch Eingriffe in Obstgehölze auszugleichen. Diese werden gemäß des „Baumschutzkompensationserlasses" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) ermittelt.

<u>Baumbestand</u>
Bei den Obstgehölzen handelt es sich um zwei Apfelbäume, die sich an der östlichen Grenze der zu überbaubaren Fläche befinden. Der nördlichere Apfelbaum besitzt einen gemessenen Stammumfang (STU) von 177 cm. Unterhalb der Krone besitzt er einen großen Stammschaden, der durch Astabbruch entstanden ist, sowie einen kaum belaubten Ast im unterem Kronenbereich. Der untere Stammbereich weist einen starken Schrägwuchs auf (Abbildungen 1 und 2). Der südlichere Apfelbaum besitzt einen gemessenen Stammumfang von 180 cm (Abbildung 1).

Abb. 1: links: südlichere Apfelbaum, rechts: nördlichere Apfelbaum

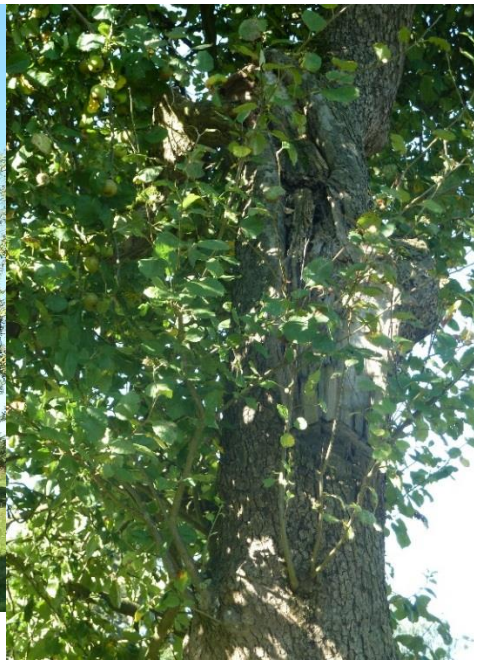


Abb. 2: Stammschaden am nördlichen Apfelbaum

Begründung des Eingriffs

Beide Apfelbäume befinden sich außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster). Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund des fortgeschrittenen Alters und Größe der Bäume sowie des damit verbundenen großen Wurzelbereiches, der in das Baufenster hineinragt, nicht möglich. Die Lage des Baufensters wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung festgesetzt.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Obstgehölze ein Kompensationsbedarf von 4 Bäumen (TABELLE 5). Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Tab. 5: Gesamtbilanzierung für Eingriff in Baumbestand

Baumart	Bemerkung	Stammumfang (STU) in cm	Kompensation im Verhältnis	Kompensations-bedarf	Ausgleichs-pflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum]
Apfel	nördlich gelegen	177	1:2	2 Bäume	1	1
Apfel	südlich gelegen	180	1:2	2 Bäume	1	1
Summe Kompensationsbedarf				4 Bäume	2	2

Als Ausgleich für die Rodung der zwei Obstgehölze sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) außerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind östlich angrenzend zum Plangeltungsbereich, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche umzusetzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.
Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 2 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).
Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Zusätzlich wäre ein Ersatzgeld (400,- € pro Baum) für zwei weitere Bäume zu erbringen.

Zum Ausgleich der Rodung von zwei Apfelbäumen werden auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vier Ausgleichspflanzungen erbracht.

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

Für das geplante Vorhaben ist ein Kompensationsbedarf von 272,25 qm KFÄ ermittelt worden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, östlich angrenzend zum Plangeltungsbereich, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche durchgeführt.

Auf einer Breite von 4,00 m ist eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Die Saumstreifen dienen der Erreichbarkeit der Hecke für Pflegemaßnahmen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hundsrose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnliche Schneeball (Viburnum opulus).

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung durch den angrenzenden Obstgartenbereich und der nahe gelegenen Bundesstraße B208 wird ein Leistungsfaktor von 0,7 (0,70 = 1 – Wirkfaktor 0,30) verwendet.

Mit den Maßnahmen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Tab. 6: Externe Kompensationsmaßnahme

Externe Kompensationsmaßnahme	**Flächeninhalt (A) [m²]**	**Kompensations-wert (K)**	**Leistungsfaktor (L)**	**Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m²]**
Zweireihige Hecke Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof	**195**	**2**	**0,7**	**273**
Summe externer Maßnahmen [m²]	195	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]		**273**

Die anzupflanzende Hecke befindet sich nicht auf einer Rohrleitung.
Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.

Mit der Herstellung der zweireihigen Hecke auf einer Fläche von 195 qm ist der Eingriff durch die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof vollständig kompensiert (TABELLE 7).

Für die Rodung der zwei Apfelbäume werden vier Ausgleichspflanzungen erbracht. Mit der Pflanzung von vier heimischen und standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof ist der Eingriff in den Baumbestand durch die geplante Wohnbebauung vollständig kompensiert (TABELLE 7).

Tab. 7: Gesamtbilanz

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Versiegelung bzw. Teilversiegelung - Beeinträchtigung in Baumbestand	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Externe Kompensationsmaßnahme - Ausgleichspflanzungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 272,25 m²	Flächenäquivalent Kompensation: 273 m²
+ Pflanzung von 4 Bäumen	+ Pflanzung von 4 Bäumen

11.7 Bemerkung

Gemäß Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Umwelt, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme 25.11.2016) wird darauf hingewiesen, dass durch das Straßenbauamt Schwerin mit der Planung zum Bau eines Radweges nördlich der B 208 begonnen wurde und dass seitens der unteren Naturschutzbehörde eine Verschiebung des Radweges in das Plangebiet der Ergänzungssatzung hinein gefordert wurde, um den Alleebaumbestand an der B 208 zu erhalten.
Die Grundstückseigentümer sind über den Vorgang unterrichtet. Derzeit wurden noch keine Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen parallel zur Allee und parallel zur Landesstraße auf Privatgrundstück geführt. Unabhängig davon ist angemessene Fläche unmittelbar am südlichen Grundstücksrand vorhanden, die für die Maßnahme, so sie rechtzeitig bekannt gegeben wird, zur Verfügung gestellt werden kann.
Die geplante Zufahrt, die mittig zwischen den Alleebäumen liegt, wird dem Straßenbauamt zur Prüfung vorgelegt.

12. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Geltungsbereich der Satzung	1.366,0
Fläche innerhalb von Baugrenzen	300,0
Ausgleichsfläche Davon Fläche für die Abwasserbeseitigung	1.408,2 30,0

13. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Testorf-Steinfort planungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch die Bundesstraße 208 gesichert.
Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden, wurden entsprechend bilanziert.
Die Umsetzung der Planungsziele führt zu Bodenversiegelungen der bisher intensiv anthropogen genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

14. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

14.1 Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ 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.

14.2 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.

14.3 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden.
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.

14.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
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.

14.5 Belange der Bundeswehr

Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.

14.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(a) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand der Fläche auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hundsrose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnliche Schneeball (Viburnum opulus).

(b) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen zur Kompensation der Rodung von zwei Obstgehölzen und sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

(c) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Teiches als periodisch wasserführendes Kleingewässer zur Drosselung und Regelung des Regenwasserabflusses vorgesehen.
Das Kleingewässer dient als Zwischenspeicherung des anfallenden Oberflächenwassers, welches allmählich in den Untergrund versickert.

14.7 Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am _____ gebilligt.

Testorf-Steinfort, den (Siegel)

Herr 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