

Gemeinde Testorf-Steinfurt

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/09GV/2017-205				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
Federführender Geschäftsbereich:	Datum: 06.04.2017				
Bauamt	Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt (Flurstücke 347 und 348) hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
20.04.2017	Gemeindevertretung Testorf-Steinfurt				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt fasst den Beschluss über den Entwurf zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Testorf-Steinfurt für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt.
2. Der Geltungsbereich wird begrenzt:
 - im Norden durch die vorhandene Straße,
 - im Osten durch vorhandene Bebauung,
 - im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen durch den vorhandenen Teich.
3. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.
4. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf der Satzung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die Planung ist nach § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden abzustimmen.
7. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Innenbereichssatzung nicht von Bedeutung ist.
8. Mit der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist mitzuteilen, dass bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt und für den östlichen Bereich des Ortsteiles Schönhof ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsverordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt hat am 22.09.2016 den Beschluss über die Aufstellung der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Testorf-Steinfurt gefasst. Die Zielsetzungen bestehen darin, die Möglichkeiten der Bebauung für ein Grundstück in der Ortslage Testorf-Steinfurt zu regeln. Ziel ist Wohnen und gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) unter Berücksichtigung der an das Grundstück angrenzenden Flächen in der umgrenzten überbaubaren Fläche zu zulassen. Die zu ergänzenden Flächen stellen eine Arrondierung der Ortslage dar.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Testorf-Steinfurt über einen rechtskräftigen Bebauungsplan in der Ortslage Testorf-Steinfurt.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan enthalten.

Aufgrund der Arrondierung der Ortslage wird die Ergänzungssatzung als geeignetes Instrument angesehen, um nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB die Bebauungsmöglichkeiten vorzubereiten. Die zukünftige Bebauung soll sich an den vorhandenen Bestand der gegenüberliegenden Straßenseite und der Ortslage orientieren. Eine den Ortsrand überschreitende Bebauung ist nicht vorgesehen, sondern die Fortsetzung einer ortstypischen Bebauung. Mit den Entwürfen der Satzung sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die entsprechenden finanziellen Mittel sind dafür im Haushaltsplan 2017 vorgesehen.

Anlage/n:

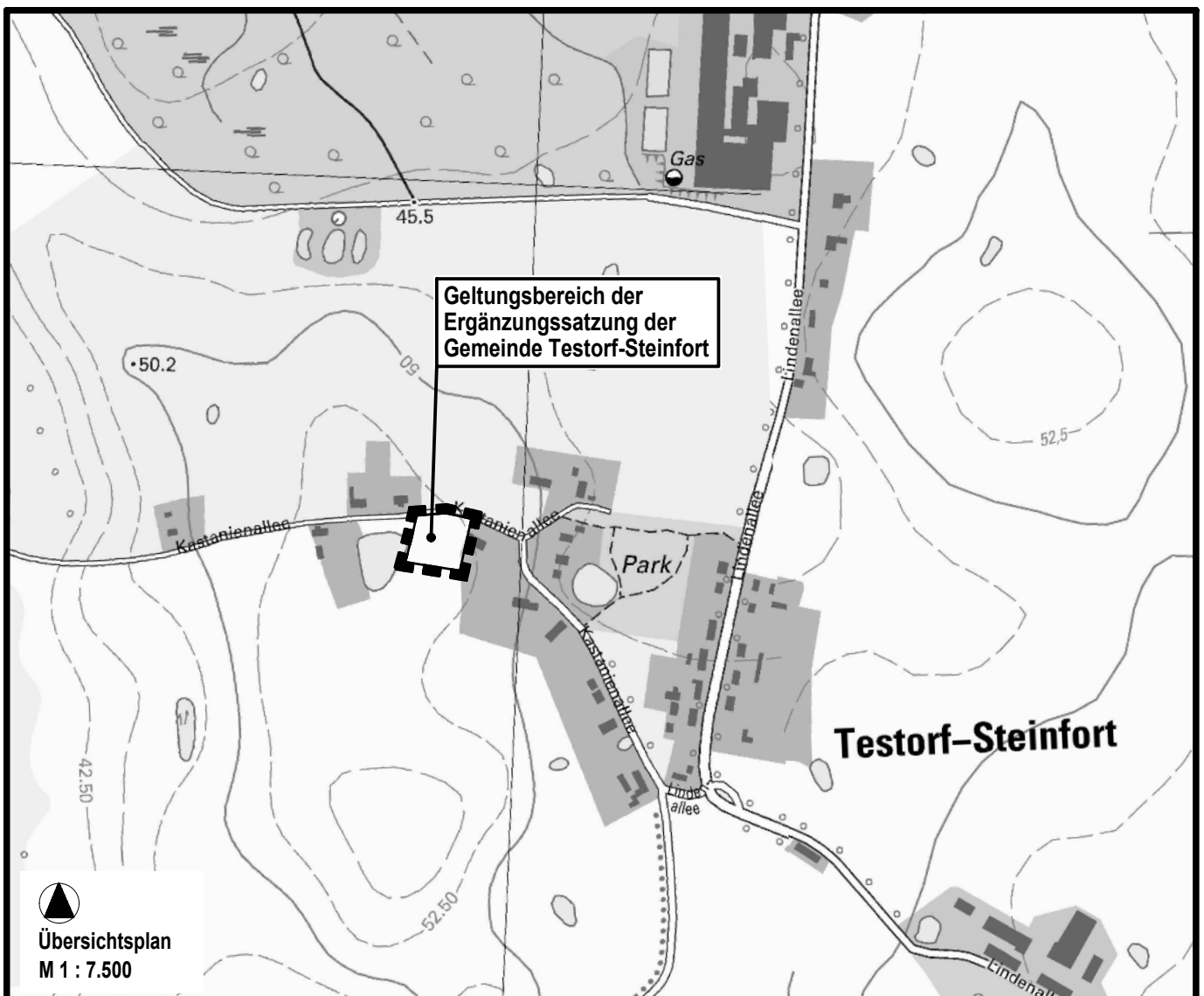
- Entwurfsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung, Text und Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

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

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

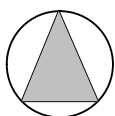
Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 20. April 2017

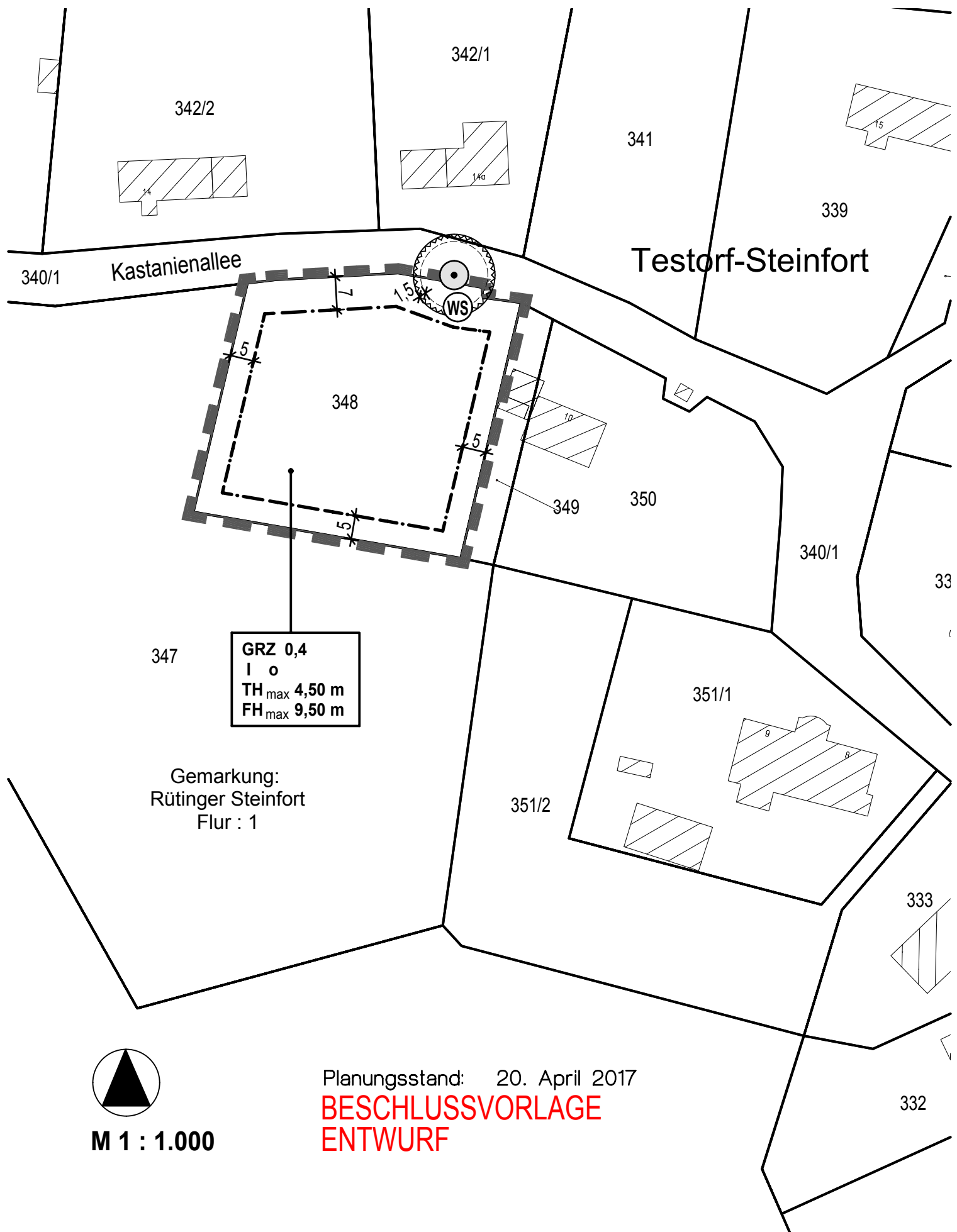
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 1.000

PLANZEICHNUNG



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

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, GRZ

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 4,50 m

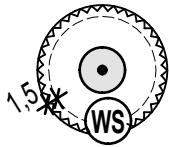
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

o

Offene Bauweise



Erhaltungsgebot für Bäume mit
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe+1,5 m)

Darstellungen ohne Normcharakter

348

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

5

Bemaßung in Metern



vorhandener Bäume aus dem Luftbild

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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort 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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort, 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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort, 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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wird hiermit am ausgefertigt.

Testorf-Steinfort, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt 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-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt ist mithin am Tag der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

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

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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan 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 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- (4) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.
- (5) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (6) 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.
- (7) Zufahrten sind außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufbereich + 1,50 m) zu errichten.

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

§ 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 Metalleisten 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) Der durch die Realisierung des Vorhabens entstandene Eingriff in Höhe von 3.715 m² KfÄ soll über Maßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen 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 - 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 Auskunftersuchen 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.

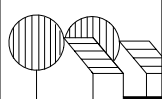
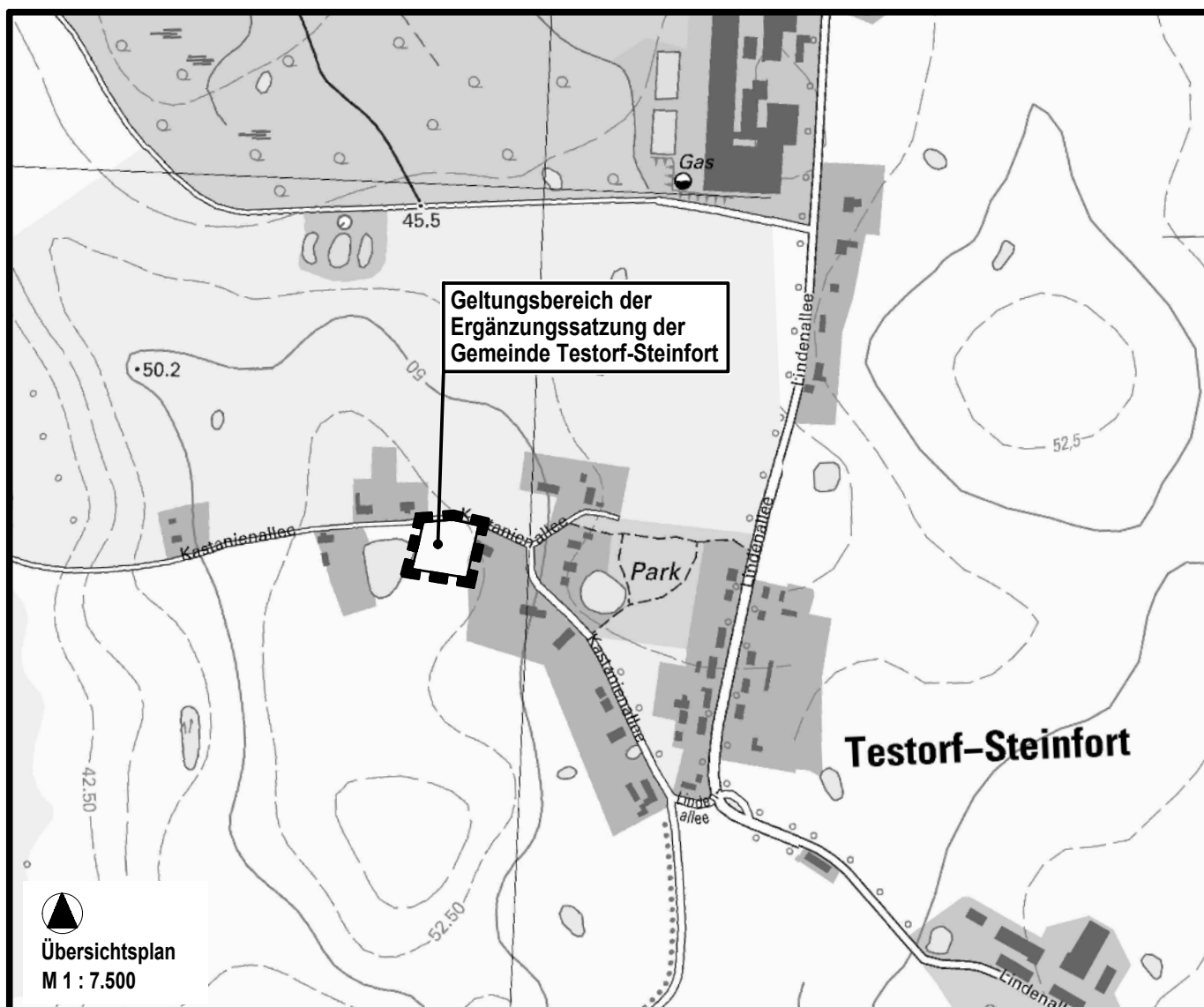
§ 6 In-Kraft-Treten

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

BEGRÜNDUNG

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

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
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
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	6
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	6
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.2 Naturräumlicher Bestand	7
6. Planungsziele	7
6.1 Planungsziel	7
7. Planerische Zielsetzungen	8
7.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich	8
7.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	8
7.3 § 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
7.4 § 4 - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
8. Immissions- und Klimaschutz	10
9. Verkehrliche Erschließung	11

10.	Ver- und Entsorgung	11
10.1	Wasserversorgung	11
10.2	Abwasserbeseitigung	12
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	12
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	12
10.5	Energieversorgung	12
10.6	Gasversorgung	12
10.7	Telekommunikation	12
10.8	Abfallentsorgung	12
11.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
12.	Flächenbilanz	13
13.	Auswirkungen der Planung	13
TEIL 2	Ausfertigung	14
1.	Beschluss über die Begründung	14
2.	Arbeitsvermerke	14

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.

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.

Das Satzungsgebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage Testorf-Steinfurt der Gemeinde Testorf-Steinfurt und umfasst das Flurstück 348 der Flur 1 Gemarkung Rütinger-Steinfurt.

Der Geltungsbereich der Satzung wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Straße,
- im Osten durch vorhandene Bebauung,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch den vorhandenen Teich.

Als Kartengrundlage für die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt dient die ALK für das Gebiet.

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt besteht aus:

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

3

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

3. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt beabsichtigt, im westlichen Bereich der Ortslage Testorf-Steinfurt südlich der Kastanienallee eine Fläche für eine ortstypische Bebauung vorzubereiten. Die Ortslage Testorf-Steinfurt 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-Steinfurt 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. Ziel ist Wohnen und gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) unter Berücksichtigung angrenzender Grünflächen in der dafür umgrenzten überbaubaren Fläche zu zulassen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

Die Gemeinde ist an der Entwicklung des Grundstücks interessiert. Es ist für die Gemeinde verfügbar. Es sind zwar noch weitere Grundstücke im Ortsteil vorhanden. Dies ist aus dem Luftbild, das der Begründung beigelegt ist zu entnehmen. Um jedoch die Anforderungen zur Bedarfsabdeckung an Wohnraum in der Gemeinde und im Ortsteil erfüllen zu können, möchte die Gemeinde das Grundstück entwickeln. Es handelt sich um eine städtebauliche Ergänzung und Arrondierung der Ortslage.



Abb. 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf dem Luftbild

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

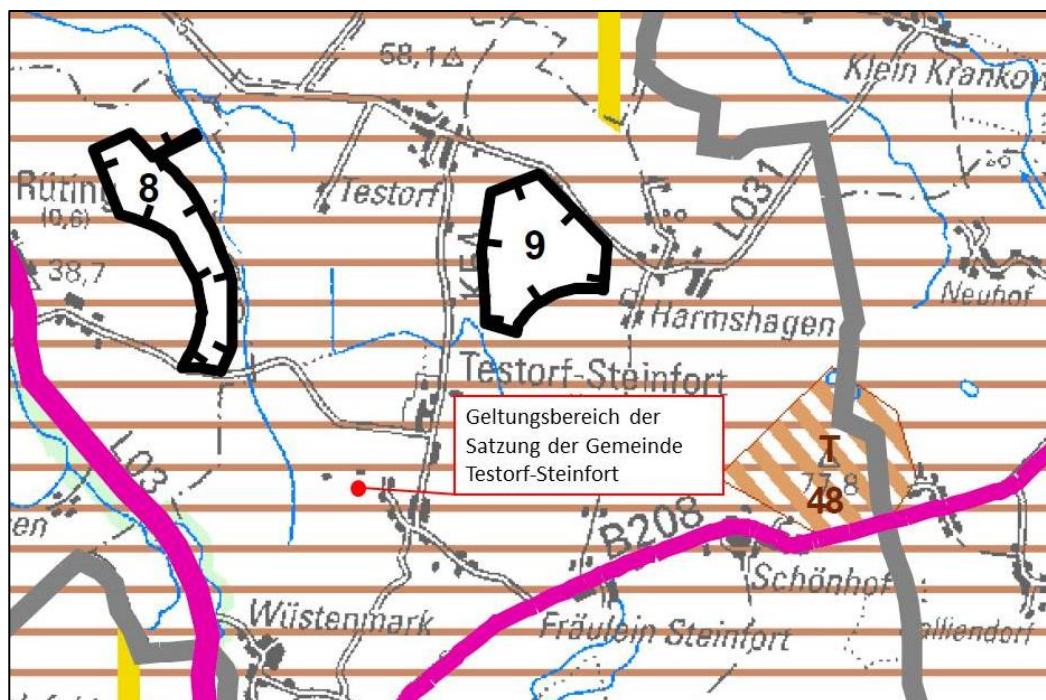


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RREP WM mit Lage des Plangebietes

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt gehört zum Nahbereich Grevesmühlen. Die Ortslage Testorf-Steinfurt ist verkehrlich günstig, nordwestlich der Bundesstraße 208 gelegen.

Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.12.2003. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt stellt der wirksame Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

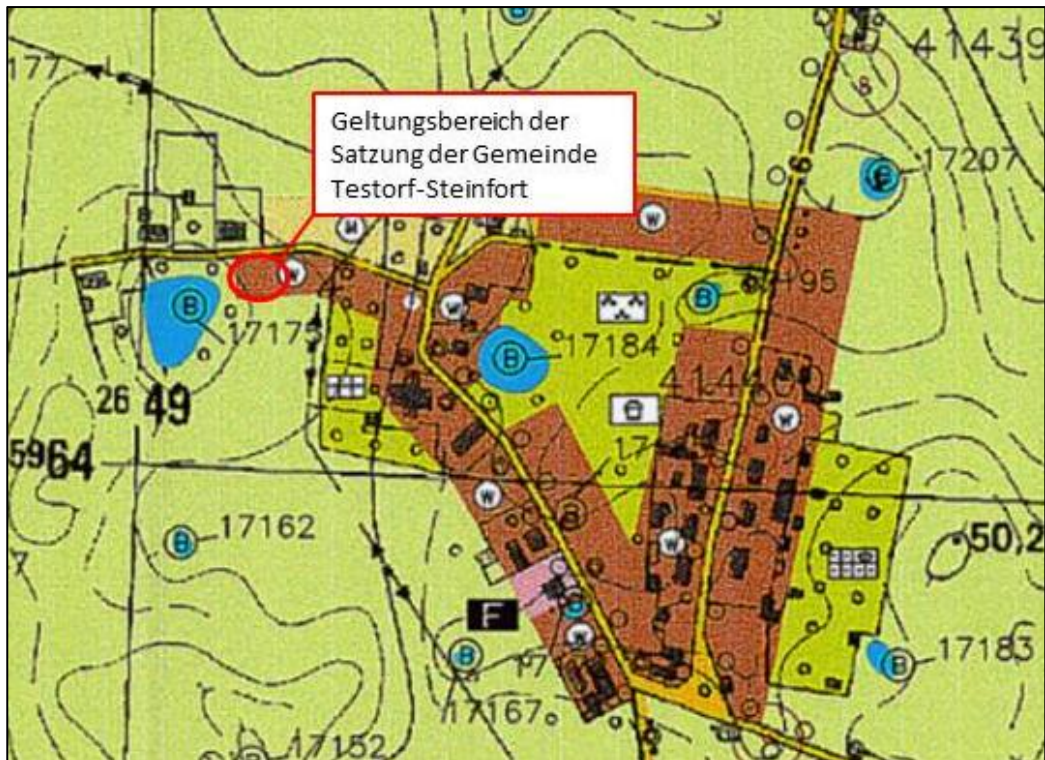


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt mit Skizzierung des Plangebietes

4.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb der Satzung sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte vorhanden. Westlich grenzt ein Biotop, das nach § 20 NatSchAG M-V zu bewerten ist an. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Im wirksamen Flächennutzungsplan für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt ist Wohnbaufläche dargestellt. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich zwischen einem bereits bebauten Grundstück im Osten und dem Teich im Westen. Die Schließung der Lücke ist als städtebauliche Arrondierung zu betrachten. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bilanziert.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Hinsichtlich des naturräumlichen Bestandes sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden, die zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Teich für eine Überbauung genutzt werden sollen.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für Wohnen und gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) unter Berücksichtigung angrenzender Grünflächen in der umgrenzten überbaubaren Fläche. Es besteht die Absicht im westlichen Bereich der Ortslage Testorf-Steinfurt, südlich der Kastanienallee Flächen für eine Bebauung vorzubereiten. 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 Wohnbaufläche dar. Die Gemeinde stellt die Ergänzungssatzung auf, um weitere Flächen für eine Nutzung 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 in Form von Wohnen und gewerblicher Nutzung oder gebietstypischer Tierhaltung (Hobbytierhaltung) 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. Aus der Übersicht im Luftbild ist ersichtlich, dass mit der Schließung der Lücke eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt. In der Ortslage sind keine Flächen für die Gemeinde verfügbar, um den Bedarf an Grundstücken für Einheimische auch absichern zu können. Es sind zwar Grundstücke vorhanden, die planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert sind. Für diese fehlt es jedoch an der Erschließung und der Erschließungsaufwand ist im Vergleich zu dem in der Ergänzungssatzung zu betrachtendem Grundstück wesentlich höher.

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 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 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Bei der Festsetzung der Baugrenzen wurde die Bebauung in der Ortslage Testorf-Steinfurt berücksichtigt. In der Umgebung des Plangebietes sind sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße ausgerichtete Gebäude vorhanden. Dies wurde berücksichtigt. Die ortstypischen Grundstückstiefen wurden beachtet. Eine Ausuferung über die in der Ortslage üblichen rückwärtigen Grundstücksgrenzen erfolgt mit den Festsetzungen nicht.

Um die ortstypische, straßenbegleitende Bebauung entlang der Kastanienallee 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-Steinfurt 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-Steinfurt 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-Steinfurt sichert die Eingliederung des Satzungsgebietes in die bebaute Ortslage.

Zufahrten sind außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufbereich + 1,50m) zu errichten.

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

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 Metalleisten 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.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Dächern und Fassaden wird das Einfügen in die Umgebungsbebauung gesichert.

7.4 § 4 - 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 - 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 Bundesbodenschutzgesetzes (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 Auskunftersuchen 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.

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 Testorf-Steinfurt wird über die Lindenallee und die B208 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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

10. Ver- und Entsorgung

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

10.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt wird durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Das innerhalb des Satzungsgebietes betrachtete Gebäude ist an die vorhandenen Anlagen und Leitungen des ZVG anzubinden.

Der Zweckverband Grevesmühlen wird im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Zweckverband am Verfahren beteiligt.

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ortslage Testorf-Steinfort ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Der Zweckverband Grevesmühlen und der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine werden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist für die Sicherung der Löschwasserversorgung verantwortlich. Die Gemeinde sichert die Grundversorgung mit Löschwasser ab.

10.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.

Die e.dis AG wird im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

10.6 Gasversorgung

Ob eine Versorgung mit Gas im Geltungsbereich der Satzung möglich ist, wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.

10.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

10.8 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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebauung eines Grundstücks südlich der Kastanienallee (Flurstück 348, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfort) in der Ortslage Testorf-Steinforts geschaffen werden. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für Wohnen und gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) unter Berücksichtigung angrenzender Grünflächen in der umgrenzten überbaubaren Fläche.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 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.

Die Eingriffe in das Grundstück aus naturschutzfachlicher Sicht wurden bewertet. Demnach ergibt ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.715 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ).

Der durch die Realisierung des Vorhabens entstandene Eingriff in Höhe von 3.715 m² KFÄ soll über Maßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Ausnahmsweise kann das Ausgleichsdefizit durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ kompensiert werden, wenn die Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet nicht möglich ist.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird ein gesondertes Dokument erstellt.

12. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Geltungsbereich der Satzung	3.114,5
Fläche innerhalb von Baugrenzen	1.993

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-Steinfurt planungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch die Kastanienallee gesichert.

Die Umsetzung der Planungsziele führt zu Bodenversiegelungen der bisher intensiv anthropogen genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Ziel ist Wohnen und gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) unter Berücksichtigung angrenzender Grünflächen in der umgrenzten überbaubaren Fläche zu zulassen.

TEIL 2

Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

Herr Vitense
Bürgermeister
der Gemeinde Testorf-Steinfurt

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Testorf-Steinfurt 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