

Gemeinde Testorf-Steinfort

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/09GV/2018-236				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
	Datum: 29.03.2018				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Verfasser: G. Matschke				
Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt hier: Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
26.04.2018	Gemeindevertretung Testorf-Steinfurt				

Beschlussvorschlag:

1. 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 Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort, Kastanienallee bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die vorhandene Straße Kastanienallee,
- im Osten: durch die vorhandene Bebauung (Kastanienallee Nr. 10),
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch den vorhandenen Teich.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Das Amt Grevesmühlen-Land 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 der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort durchgeführt.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort beabsichtigt die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um die Flächen im Rahmen der Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorzubereiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.06.2017 bis zum 27.07.2017 vorgenommen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.06.2017 durchgeführt. 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. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖB wurden im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Testorf-Steinfort am 28.09.2017 behandelt. Die

tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen wurde beschlossen.

Die für Landesplanung zuständige Behörde und Stelle wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung nach § 34 BauGB nicht beteiligt.

Der Erschließungsaufwand auf der Fläche ist im Vergleich zu anderen Flächen innerhalb der Gemeinde gering.

Die Gemeinde hat entschieden, dass kein Bebauungsplan aufgestellt wird, sondern die Ergänzung der Ortslage in diesem Falle über eine Ergänzungssatzung sinnvoll und rechtskonform ist.

Die Festsetzungen der Satzung werden gemäß Ergebnis der Abwägung überarbeitet und ergänzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m festgesetzt. Differenzierungen der Nutzung durch Festsetzung sind nicht möglich. Es handelt sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB zu bebauen ist. Deshalb entscheidet die Gemeinde, dass in der Begründung dargestellt wird, dass das Wohnen straßenbegleitend und eine werbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes erfolgen soll. In der vorderen Reihe soll Wohnen entstehen, in der hinteren Reihe sind auch in der bisherigen Ortslage durchaus Wirtschaftsgebäude typisch. Die Ausgleichs- und Ersatzbilanz wurde erstellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Inanspruchnahme von Ökokonten geregelt. Da eine Ökomaßnahme gewählt wird, die auch die Auswirkungen auf das Kleingewässer ausgleichen kann, sind hier keine zusätzlichen Bilanzierungen erforderlich. Der Ausgleich wird gesichert. Die Gemeinde hat sich nicht dazu entschieden, die Eingriffsfläche zu reduzieren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt und die Umsetzung wird gesichert. In der Begründung wird erwähnt, dass stufenweise durchaus der Ausgleich aus Sicht der Gemeinde erfolgen kann. Hinsichtlich der Versickerungsanforderungen bzw. der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist dazustellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Die Gemeinde sichert zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks durch Gutachten die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die erforderliche Rückhaltemaßnahme entsprechend ab. Dies wird als nachrichtliche Übernahme in den inhaltlichen Festsetzungen beachtet. Auf die Festsetzung der offenen Bauweise kann verzichtet werden. Dies ist entbehrlich, weil im Ort die offene Bauweise prägend ist. Der Löschwasserbedarf wird durch die Gemeinde abgesichert wie für die übrigen Grundstücke in der Ortslage. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden durch die Gemeinde zum Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks geschaffen. Somit führen die Abwägungsergebnisse nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Im Wesentlichen bleibt die Gemeinde hinter den ursprünglichen Zielsetzungen zur Ausnutzung zurück. Die offenen Belange des Verfahrens wurden geregelt. Der Satzungsbeschluss wird auf dieser Grundlage gefasst.

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die entsprechenden finanziellen Mittel sind dafür im Haushaltsplan 2018 vorgesehen. Der Haushaltsplan der Gemeinde für 2018 ist bisher noch nicht genehmigt.

Anlage/n:

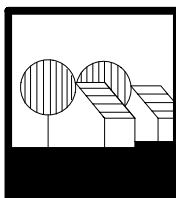
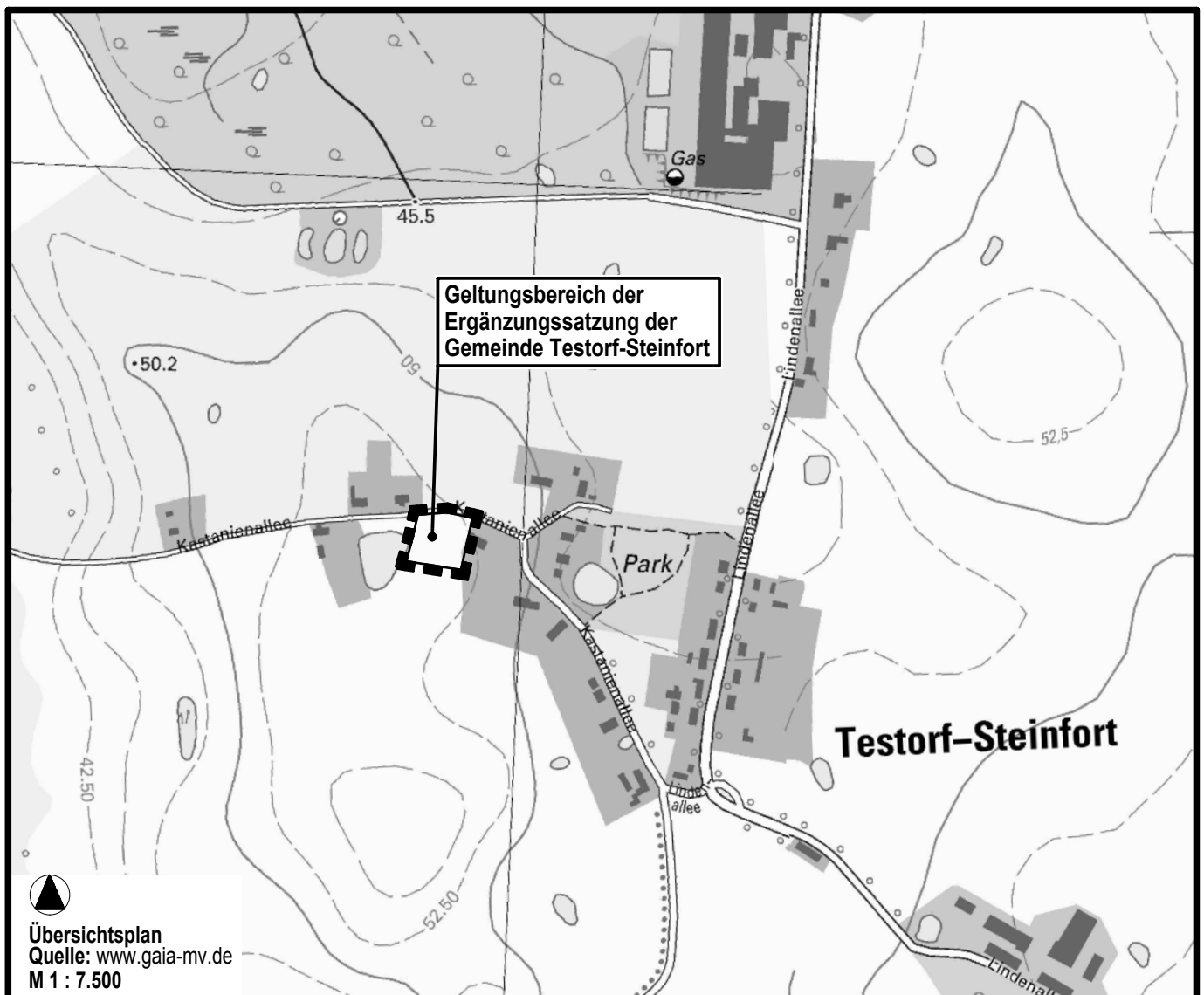
- Satzungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung -Teil A, Text-Teil B und Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

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 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 26. April 2018

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

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 und Wahl des Satzungsverfahrens	4
3.1 Gründe für die Aufstellung der Satzung	4
3.2 Wahl des Satzungsverfahrens	5
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
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	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 - 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)	10

7.5	§ 5 - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
8.	Immissions- und Klimaschutz	14
9.	Verkehrliche Erschließung	15
10.	Ver- und Entsorgung	16
10.1	Wasserversorgung	16
10.2	Abwasserbeseitigung	16
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	16
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	17
10.5	Energieversorgung	17
10.6	Gasversorgung	18
10.7	Telekommunikation	18
10.8	Abfallentsorgung	18
11.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	20
11.1	Gesetzliche Grundlagen	20
11.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	21
11.2.1	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	23
11.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	27
11.4	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	32
12.	Flächenbilanz	33
13.	Auswirkungen der Planung	33
TEIL 2	Ausfertigung	34
1.	Beschluss über die Begründung	34
2.	Arbeitsvermerke	34
TEIL 3	Anlagen	34

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
- Hinweisen zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999.

3. Gründe für die Aufstellung der Satzung und Wahl des Satzungsverfahrens

3.1 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

3.2 Wahl des Satzungsverfahrens

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hatte sich die Gemeinde mit der Stellungnahme des Landkreises zu beschäftigen. Hier ging es maßgeblich um die „Regelungsdichte“ für die inhaltliche Festsetzung. Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen des Landkreises beschäftigt. Danach sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zulässig. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich nur um einzelne Festsetzungen handelt und hat die Regelungsdichte überprüft. Auf die offene Bauweise wird verzichtet. Ansonsten bleibt sie bei den Anforderungen für ihre Satzung. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Aufstellung einer Ergänzungssatzung weiterhin ausreichend gerechtfertigt ist, da es sich um ein einzelnes Grundstück, das sich im Bebauungszusammenhang befindet, handelt. Es wird im Wesentlichen keine neue städtebauliche Struktur geschaffen. Die Bebauung in Form von Haupt- und Wirtschaftsgebäuden auf einem Grundstück ist auch in der Nachbarschaft vorhanden.

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

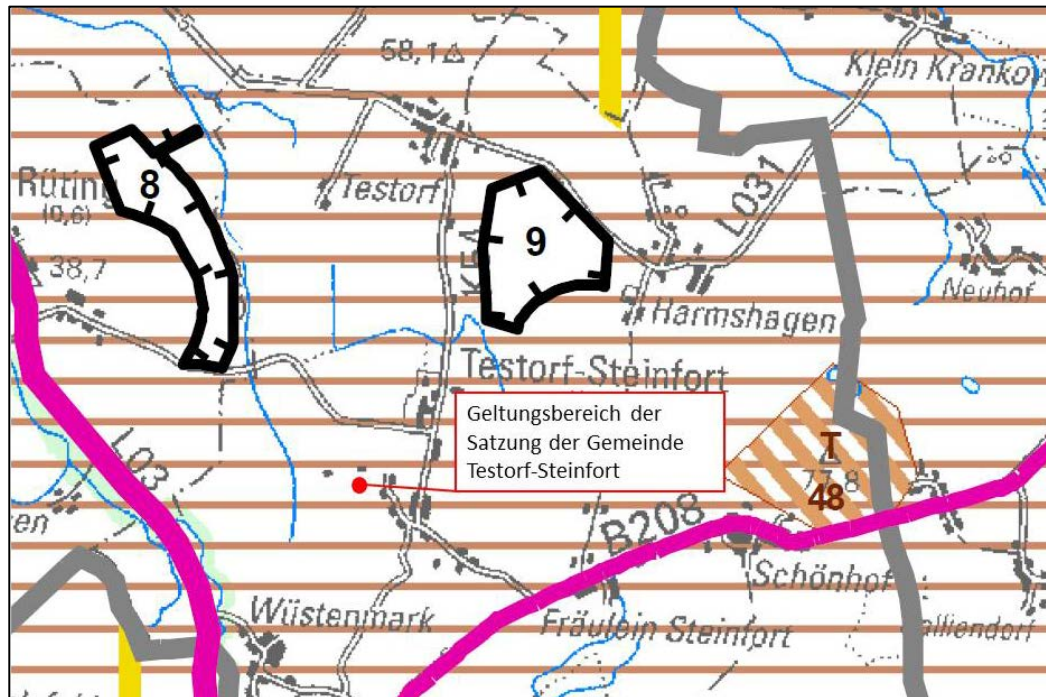


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RREP WM mit Lage des Plangebietes

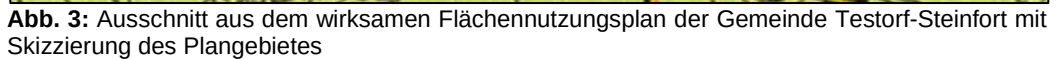
Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern.

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

Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.3 Flächennutzungsplan

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



Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

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.

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.

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-

Steinfort 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.

Ursprünglich sollten innerhalb der Grenzen der Ergänzungssatzung ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe wird auf die zusätzliche Festsetzung eines Vollgeschosses mit Dachgeschoss verzichtet. Diese Regelungsdichte ist aus Sicht der Gemeinde zu eng bemessen.

Ursprünglich sollte in der Satzung die offene Bauweise festgelegt werden. Darauf kann verzichtet werden, da sich die Nachbarschaft auch aus dem Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB beurteilen lässt.

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 unter Berücksichtigung der Planungsziele. Die Errichtung von Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) wird ermöglicht. Die Gemeinde Testorf-Steinfort sichert die Eingliederung des Satzungsgebietes in die bebaute Ortslage. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden.

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 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.

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

7.4 § 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)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Ergänzungssatzung werden durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Zur Kompensation der Eingriffe werden außerhalb des Plangebietes Teilflächen des Flurstücks 340/1, Flur 1, Gemarkung Rüttinger Steinfurt gesichert. Hier ist die Anpflanzung von Winterlinden vorgesehen. Weiterhin werden Ökopunkte in Höhe von 4.029 m² KFÄ aus dem Ökokonto: LRO-048 Ökokontierung Klein Breesen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH erworben.

Wurzelschutz - Zum Schutz des nördlich des Gebietes der Ergänzungssatzung stehenden Einzelbaumes sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) des geschützten Einzelbaumes zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

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.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

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.

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft hierzu erteilt die Bauaufsichtsbehörde. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

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.

Externe Kompensationsmaßnahmen – Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.704 m² KFÄ soll über Baumanpflanzungen im Gemeindegebiet (675 m² KFÄ) und über die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (4.029 m² KFÄ) vollständig ausgeglichen werden.

Baumanpflanzungen

Westlich des Plangebietes, südlich der Kastanienallee sind 15 Baumanpflanzungen auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück der Kastanienallee (Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfurt) umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind 15 Winterlinden, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Die Winterlinden sind in einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Gemeinde sichert die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.



Abb. 4: Standorte Neuanpflanzungen südlich der Kastanienallee auf dem Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rüttinger Steinfurt, Kartengrundlage: von der Stadt Grevesmühlen am 09.04.2018 zur Verfügung gestellt

Ökopunkte

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.029 m² KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokonto: LRO-048 Ökokontierung Klein Breesen) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.029 m² KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Gemeinde sichert die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde durch Baumpflanzung sind mit den betroffenen Ver- und Entsorgern im Detail vor Durchführung der Maßnahme abzustimmen. Die grundsätzliche Machbarkeit der Maßnahme wurde durch die Gemeinde geprüft. Es betrifft dies insbesondere die vorhandenen Leitungsträger wie den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, die E.DIS Netz GmbH und die Hanse Werk/Hanse Gas GmbH und die GDMcom mbH.

Drainagesystem – Die Aufrechterhaltung des Drainagesystems ist zu sichern. Unvorhergesehen und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Wehrbereichsverwaltung – Die Bundeswehr hat mitgeteilt, dass sie betroffen ist, jedoch keine Einwände und Bedenken zu dem Vorhaben hat. Es ist nur erforderlich, die Wehrbereichsverwaltung bei der Höhe von Anlagen von 30 m

über Grund erneut zu beteiligen. Hierzu ist im Einzelfall die Planunterlage bzw. Satzungsunterlage zur Verfügung zu stellen.

Sicherheitsbereich zu Hochspannungsleitungen – In der Planzeichnung ist der Sicherheitsbereich zur Hochspannungsleitung mit 10 m dargestellt. Die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und Schutzabstände nach DIN VDE 0105, Tabelle 103, zu vorhandenen elektrischen Anlagen sind einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 KV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Vor einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist die detaillierte Abstimmung mit der E.DIS GmbH zu führen und die Genehmigung einzuholen. Zu den 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.

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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung hat die Gemeinde eine Stellungnahme des Landkreises erhalten, Abteilung Immissionsschutz. Die Gemeinde hatte hier dargestellt, dass es um die Nutzung für Wohnen, Gewerbe oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung) geht. Der Landkreis hat sich nur auf gebietstypische Tierhaltung bezogen. Die Gemeinde stellt klar, dass es hier um Hobbytierhaltung geht. Eine nähere Spezifikation des Gewerbes wird in dem Satzungsverfahren nicht dargestellt. Dies hat auch der Landkreis anerkannt. Der Landkreis gibt den Hinweis, dass es notwendig ist, mögliche Lärmentwicklung auf ein zulässiges Maß zu begrenzen. Östlich unmittelbar angrenzend befindet sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde vom 4. April 2003, geändert durch Satzung vom 25. Juli 2003. Das unmittelbar angrenzende Gebiet ist als WS-Gebiet ausgewiesen, als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne der BauNVO. Die Anforderungen an den Gebietsschutz sind entsprechend zu beachten. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Belange abschließend und ausschließlich im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden können. Sie sind dort auch zu regeln. Eine Aufnahme von Festsetzungen ist hier nicht erforderlich. Die Beurteilung von Vorhaben regelt sich nach § 34 BauGB.

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 Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese

Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Gemeinde durch das StALU bekanntgegeben, dass eine Anlage zum Halten von Rindern/Güllelagerung im Abstand von ca. 500 m vom Satzungsgebiet vorhanden ist. Das StALU hat darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Festsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen ist, dass von der Anlage durchaus kurzfristige Geruchsemissionen ausgehen können. Die Gemeinde hat sich dahingehend bereits geäußert, dass die im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehenden Geruchseinwirkungen hinzunehmen sind. Diese müssen dem Maß des Gesetzgebers entsprechen. Da sich in dem konkreten Fall zwischen dem Satzungsgebiet und dem Tierhaltungsbetrieb bereits Wohnbebauung befindet, die einen entsprechenden Schutzanspruch hat, wird davon ausgegangen, dass erhebliche und unzulässige Beeinträchtigungen durch Gerüche ohnehin auszuschließen sind. Dies bedeutet gleichermaßen, dass die hinzunehmenden Geruchseinwirkungen auch entsprechend als Vorbelastung hinzunehmen sind.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die Gemeinde durch das StALU über die Orientierungswerte nach DIN 18805 informiert. Die Ansprüche für allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Gewerbegebiete wurden dargelegt. Es handelt sich hier um eine pauschale Abhandlung in der Stellungnahme. Die Gemeinde geht davon aus, dass die gebietstypischen Anforderungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB beachtet werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit mit der unmittelbar in der Umgebung vorhandenen Bebauung hergestellt werden kann.

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 Kastanienallee aus. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der Satzung ist somit gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Kastanienallee und der vorhandenen Leitungen in der Kastanienallee kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung sichergestellt werden kann. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Die sachlichen Anforderungen werden in der Begründung berücksichtigt.

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 wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Versorgung des ausgewiesenen Teilbereiches mit Trinkwasser ist über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet. Von der Versorgungsleitung wird mit Einreichung des Antrages auch die Trinkwasserversorgung der Hausanschlüsse kostenpflichtig für den Antragsteller hergestellt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Schmutzwasserentsorgung ist danach über die Anlagen des ZVG gewährleistet. Mit Herstellung eines Grundstücksanschlusses entsteht die Beitragspflicht. Die Herstellung von weiteren Grundstücksanschlüssen ist kostenpflichtig für den Grundstückseigentümer.

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ortslage Testorf-Steinfurt 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 wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde hat bestätigt, dass die Ortslage Testorf-Steinfurt in die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes vom 08.12.2016 aufgenommen wurde. Die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt erlaubnisfrei. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht seitens des Zweckverbandes entfällt. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten. Entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A138.

Der Wasser- und Bodenverband hat keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet bzw. im Satzungsgebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, welche sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befinden. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet auf dem

Grundstück versickert werden. Die Vorflut für diesen Bereich bildet der Testorfer Graben 7/19/2, welcher sich als Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befindet.

Der Zweckverband hatte mitgeteilt, dass zur Entsorgung des Oberflächenwassers technische Lösungen vorgesehen werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von der Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Gemeinde hat sich mit diesem Sachverhalt beschäftigt. Die Gemeinde hat auf weitergehende Gutachten verzichtet. Die Begründung der Gemeinde liegt darin, dass in der Gemeinde sämtliche Grundstücke über eine Versickerung bzw. Ableitung auf dem Grundstück verfügen. Ansonsten wäre die Ortslage nicht in die Versickerungssatzung aufgenommen worden. Auf Gutachten wird verzichtet. Im Zuge der Vorbereitung und Veräußerung des Grundstücks wird die Gemeinde dem als Grundstückseigentümer nochmals nachgehen und die Anforderungen bezüglich der Schaffung der Voraussetzungen für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers vertraglich regeln. Aufgrund der Ortstypik und der Berücksichtigung eines einzelnen Grundstücks geht die Gemeinde von einer Lösungsmöglichkeit aus und verzichtet auf weitergehende Gutachten im Aufstellungsverfahren für die Satzung.

Die Gemeinde berücksichtigt den Hinweis des Aufstellungsverfahrens, dass es notwendig ist, unvorhergesehenen und durch die o.g. Maßnahme gegebenenfalls Veränderungen im Drainagesystem an landwirtschaftlichen Flächen unverzüglich wiederherzustellen und im Bedarfsfall in geeigneter Weise umzuverlegen.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist für die Sicherung der Löschwasserversorgung verantwortlich. Die Gemeinde sichert die Grundversorgung mit Löschwasser ab. Der ZVG wurde am Aufstellungsverfahren der Satzung beteiligt. Die Gemeinde hat erfahren, dass der Hydrant Nr. 1025 nicht vertraglich gebunden ist und derzeit für die Löschwasserzwecke nicht zur Verfügung steht. Es wurde hingewiesen, dass der Hydrant bei Einzelentnahme weniger als 48 m³/h bereitstellt. Die Gemeinde hat deshalb Alternativen wie auch in der übrigen Ortslage mit vorgesehen. Von der Gemeinde werden neben der Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz Möglichkeiten zur Entnahme aus natürlichen Wasserfassungen für das Löschwasser genutzt.

Die zuständige Verwaltung der Stadt Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass sich in westlicher Richtung ein ausreichend großer Löschwasserteich in Bezug auf das Satzungsgebiet befindet. Die Entfernung zwischen Löschwasserteich und etwaiger Bebauung (in der Zukunft) würde unter 100 m betragen. Es wurde mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung im Bereich der Satzung als gesichert angesehen werden kann.

10.5 Energieversorgung

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

Die E.DIS GmbH wurde im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und hat eine Stellungnahme dahingehend abgegeben, dass keine

Bedenken bestehen. Die E.DIS GmbH hat Planunterlagen beigelegt, die den Verfahrensunterlagen hinzugelegt werden. Es werden Hinweise zum Baumschutz und Hinweise zu Leitungen gegeben, die entsprechend zu beachten sind. Der Antrag auf Anbindung an das Netz ist im Bedarfsfall entsprechend zu stellen. Es werden Hinweise zum Baumschutz unterbreitet. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass die Leistungstrassen von Baumpflanzungen freigehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sichern. Im Bedarfsfall und in Nähe von Leitungen ist im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit der E.DIS durchzuführen. Dazu sind Pläne vorzugsweise im Maßstab M 1:500 zur Verfügung zu stellen. Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Masten sowie Beschädigung von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und Schutzabstände nach DIN VDE 0105, Tabelle 103, zu vorhandenen elektrischen Anlagen sind einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 KV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

In der Planzeichnung ist ein Sicherheitsbereich von 10 m zur Hochspannungsleitung dargestellt. Vor einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist die detaillierte Abstimmung mit der E.DIS GmbH zu führen und die Genehmigung einzuholen.

Zu den 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.

10.6 Gasversorgung

Im Straßenverlauf befinden sich Versorgungsanlagen der Hanse Gas GmbH. Die Hanse Gas GmbH bzw. im Auftrag der Hanse Gas GmbH die Hanse Werk, haben die Lage der Versorgungsanlagen mitgeteilt. Diese werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Auswirkungen auf das Grundstück ergeben sich aufgrund der Lage der Leitungen, wohl im öffentlichen Bereich nicht. Es werden Hinweise zum Schutz der vorhandenen Mitteldruckgasleitung sowie der Hausanschlüsse benannt. Diese sind zu beachten und im Zuge von Antragsverfahren bzw. Grundstücksanschlüssen entsprechend zu regeln und umzusetzen.

10.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Eine Versorgung des Gebietes ist möglich.

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. Alle Baumaßnahmen sind so

vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Sollten bei Erarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorliegende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebauung eines Grundstücks südlich der Kastanienallee (Flurstück 348, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfurt) in der Ortslage Testorf-Steinfurts 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 nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 07.03.2018 abschließend abgestimmt. Entgegenstehende Belange wurden durch die untere Naturschutzbehörde nicht bekannt gegeben. Die Stellungnahme vom 07.03.2018 wird als Anlage der Begründung beigelegt.

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 neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

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-Steinfurt 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.

11.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit " Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 07.04.2017).

Der Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Westen der bebauten Ortslage Testorf-Steinfurt der Gemeinde Testorf-Steinfurt, südlich der Kastanienallee und befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis kuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und –mergel. Durch starken Stauwass- und/oder mäßigen Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley, Parabraunerde- Pseudogley und Gley- Pseudogley gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 07.04.2017).

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen Höhen des natürlichen Geländes bei um die 50 m über NN (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff 07.04.2017).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

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

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 die Straße Kastanienallee mit angrenzender Wohnbebauung, im Osten durch ein bebautes Wohngrundstück, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Westen durch ein Kleingewässer mit Ufervegetation begrenzt. Das Kleingewässer ist laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V.

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (ACL). Im östlichen Bereich befinden sich intensiv gemähte Rasenflächen (PER) und eine Siedlungshecke (PHZ).

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 (nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, §20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAg M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	Wertstufe	K-Wert
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		1		1	1,0
5.4	SE	Nährstoffreiches Stillgewässer			§20	3	6,0

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb des Plangebietes sowie westlich und südlich angrenzend werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein permanentes **Kleingewässer (SE)**, welches an der östlichen und westlichen Seite von Weidenkopfbäumen gesäumt ist. Dieses Kleingewässer ist gemäß Umweltportal M-V ein geschütztes Gewässerbiotop. Das Kleingewässer unterliegt bereits Beeinträchtigungen, z.B. durch angrenzende Ackerfläche im Südosten und Wohnbebauung im Westen und Norden. Daher wird ein mittlerer Kompensationswert von **6,0** angesetzt.

11.2.1 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 zum Städtebaulichen Konzept für die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 3.115 m².

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 Versiegelung von 60% ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 60 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet wird.

Um Beeinträchtigungen des Wurzelschutzbereiches des Bestandsbaumes an der Kastanienallee zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen und der Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) in der Planzeichnung dargestellt.

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 des Grundstücks nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft bei Upahl“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich zwischen einem bereits bebauten Grundstück im Osten und dem Kleingewässer im Westen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung des Lückenschlusses und der straßennahen Bebauung als angemessen anzusehen. An das Plangebiet angrenzende und für das Landschaftsbild prägende Einzelbäume bleiben erhalten.

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
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) 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 (Wohnen und gewerbliche Nutzung oder gebietstypische Tierhaltung (Hobbytierhaltung)) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten.

Nördlich wird das Plangebiet von der Kastanienallee mit angrenzender Wohnbebauung, östlich von einem bebauten Grundstück und südlich durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert. Die erste Wirkzone umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und die zweite Wirkzone umfasst Flächen, die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Baufläche) haben.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an die Straße Kastanienallee mit vorhandener Wohnbebauung sowie an ein Wohngrundstück 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).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung 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 von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Tab. 3: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationserfor- dnis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m ²])
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	1.868,70	1	0,5	0,75	2.102
Gesamtfläche Versiegelung [m²]	1.868,70	Summe Gesamteingriff [m²] KFÄ			2.102

Tab. 4: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationserfor- dnis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchti- gungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K-M) x KF [m ²])
zu Grünflächen					
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	1.245,80	1	0,5	1	623
Gesamtfläche Funktionsverlust [m²]	1.245,80	Summe Gesamteingriff [m²] KFÄ			623

Tab. 5: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
<i>Wirkzone 1 (0 - 50 m)</i>				
Kleingewässer mit Ufervegetation	1.063	6	0,3	1.913
<i>Wirkzone 2 (50 -100 m)</i>				
Kleingewässer mit Ufervegetation	218	6	0,05	65
Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 und 2 [m²]	1.281	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzonen KFÄ [m²]		1.979

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

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Mit dem Erhalt landschaftsprägender Einzelbäume angrenzend zum Plangebiet und durch die straßennahe Bebauung, wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 4.704 m²KFÄ.

Tab. 6: Multifunktionaler Gesamteingriff

Maßnahme	KFÄ [m²]
Versiegelung	2.102
Biotopverlust durch Funktionsverlust	623
Beeinträchtigung in Wirkzonen	1.979
Multifunktionaler Gesamteingriff	4.704

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

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt 4.704 m² KFÄ. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen über Baumanpflanzungen und über die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ ausgeglichen werden.

Westlich des Plangebietes, südlich der Kastanienallee sollen 15 Baumanpflanzungen auf dem Straßenflurstück der Kastanienallee (Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfurt) erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung). Das genannte Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Testorf-Steinfurt. Für die Anpflanzungen sollen 15 Winterlinden, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) verwendet werden. Die Winterlinden sollen in einem Pflanzabstand von 12 m gepflanzt werden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.



Abb. 5: Standorte Neuanpflanzungen südlich der Kastanienallee auf dem Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfurt, Kartengrundlage: von der Stadt Grevesmühlen am 09.04.2018 zur Verfügung gestellt

Die Flächen für die Realisierung der Maßnahme wird durch die Gemeinde gesichert.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage an einer einspurigen Verkehrsfläche, die an einem Einzelgehöft vorbeiführt und in landwirtschaftlich genutzte Flächen endet, wird ein Wirkfaktor von 0,1 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,9 (Leistungsfaktor = 1 - Wirkfaktor). Mit der Maßnahme wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht.

Tab. 7: Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensations- wert (K)	Leistungsfaktor (L) (= 1 -Wirkfaktor)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m ²]
Baumanpflanzung (pro Baum 25 m ²), 15 Linden	375	2,00	0,90	675
Summe Maßnahmen [m²]	375	Summe Maßnahmen KFÄ [m²]		675

Der fehlende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten in Höhe von 4.029 m² KFÄ soll durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ kompensiert werden. Es sollen Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökokonto LRO-048 Ökokontierung Klein Breesen (Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung von Grundwasserständen am Breeser See; Anlage eines Feldgehölzes) der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH erworben werden.

Die Maßnahmen aus dem Ökokonto sind geeignet, die mittelbaren Eingriffe in das Kleingewässer funktionsbezogen auszugleichen. Mit den Maßnahmen soll die Gewässerqualität im unmittelbar angrenzenden Breeser See verbessert werden. Durch die Umwandlung von intensiver in extensiver Grünlandnutzung sollen die Nährstoffeinträge in den Breeser See minimiert werden. Weiterhin wird durch den vorgenommenen Grabenverschluss der Wasserrückhalt im Moorgrünland und im angrenzenden Seeverlandungsbereich verbessert (siehe nachfolgendes Maßnahmenblatt des Ökokontos LRO – 048).

Maßnahmenblatt		 Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Ökokontierung Klein Breesen	Maßnahmen-Nr.:	LRO - 048
Maßnahme:			
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung von Grundwasserständen am Breeser See; Anlage eines Feldgehölzes			
Lage:			
Landkreis(e):	Rostock		
Gemeinde(n):	Amt Güstrow-Land, Gemeinde Zehna		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Großlandschaft:	Mecklenburger Großseenlandschaft		
Kompensationseignung/ Eingriffe in:			
Betroffene Funktionen allgemeiner Bedeutung:			
☒ Direkt oder indirekt betroffene allgemeine Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (über Wiederherstellung/ Entwicklung von Biotoptypen/ Wertbiotope)			
Betroffene Funktionen besonderer Bedeutung:			
☒ Landschaftlicher Freiraum		☒ Boden	
☒ Arten- und Lebensgemeinschaften		☒ Wasser	
☒ Landschaftsbild		☐ Klima/ Luft	
Kompensationseignung/ Ziel-Effekte:			
Folgende Effekte für den Naturhaushalt können durch diese Maßnahme erreicht werden: – Verbesserung der Bodenverhältnisse durch Anhebung des Grundwasserstandes – Etablierung naturnaher Bodenverhältnisse durch Entsiegelung – Verbesserung der Wasserverhältnisse durch Verminderung des Grundwasserabflusses und Einschränkung der Niedermoorentwässerung – Etablierung von Bereichen für Grundwasserneubildung durch Entsiegelung – Entwicklung naturnaher Biotope (Feucht- und Frischgrünland, Feldgehölz) – Erhalt von Solitärbäumen (ND) – Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung und Sicherung von Elementen der Kulturlandschaft			
Beschreibung der Ausgangssituation und der angestrebten Maßnahme:			
Auf einer Fläche westlich bis südwestlich der Ortschaft Klein Breesen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 20 ha wurde bisher intensive Grünlandbewirtschaftung betrieben, teilweise mit Güllebringung. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum NSG Breeser See. Die für die Extensivierung / Teilvernässung vorgesehene Fläche wurde vor Umsetzung der Maßnahme von einem Intensiv-Grünland eingenommen. Sie befindet sich größtenteils auf Niedermoor (ca. 13 ha). In einigen Bereichen stehen Kalkmudden unmittelbar unter dem Oberboden an. Auf ca. einem Drittel der Fläche (ca. 7 ha) sind Feinsande bis an die Geländeoberkante anzutreffen. Die in die Ökokontomaßnahme einbezogenen Flächen befinden sich östlich bis nördlich des Natur-			

Abb. 6: Maßnahmenblatt Ökokontierung Klein Breesen (LRO – 048) Seite 1

Maßnahmenblatt		 Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	
Projekt:	Ökokontierung Klein Breesen	Maßnahmen-Nr.:	LRO - 048
schutzgebietes Breeser See. Sie grenzen unmittelbar an den den See umgebenden Bruchwald an, der als Totalreservat gesichert ist. Zwischen Bruchwald und Grünland befindet sich ein Graben, der zum See hin entwässert. Dadurch gelangten Nährstoffe, die durch die Moormineralisierung frei werden in das ursprünglich oligotrophe Gewässer. Die Verminderung der Nährstoffeinträge in den See durch einen ganzjährig möglichst hohen Wasserstand im Graben ist ein Ziel der Maßnahme. Verbunden wird dies mit der Aufrechterhaltung der Wiesennutzung in extensiver Form zur Entwicklung artenreicher Feucht- und Frischwiesen. Die Vermessungszone (siehe Lageplan) wird entsprechend der Vermessung eine Ausdehnung von ca. 2,56 ha besitzen. Durch die anstehenden Kalkmudden sowie die Feinsande ist unter der angestrebten extensiven Nutzung ein reiches Pflanzenartenspektrum zu erwarten. Die Maßnahmenfläche erfüllt entsprechend den Angaben des GLRP der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock (LUNG 2007) eine Reihe ökologischer Funktionen, die es teilweise deutlich zu verbessern gilt. Insbesondere die Renaturierung des Moorstandortes ist eine als vorrangig eingestufte Maßnahme. Darüber hinaus gilt es, die Rastplatzfunktion und Funktion als sehr hoch bis hoch bewerteter landschaftlicher Freiraum zu sichern. Dazu eignen sich die folgenden umgesetzten Maßnahmen: – Anhebung des Grundwasserstandes in wasserabführenden Gräben, konkret im Randgraben zwischen Grünland und Bruchwald, weiterhin in den dem See zuführenden Graben im Norden durch die Anlage kaskadenartiger Staubaauwerke – Umwandlung der intensiven in extensive Grünlandnutzung, vorrangig durch Mahd – Erhalt der landschaftsprägenden Solitärbäume im Süden des Grünlandes, evtl. Anlegung einer Umzäunung zum Schutz des Wurzelraumes – Einstellung der Gülleausbringung – keine mineralische Düngung – max. zweimalige Mahd im Jahr, Prüfung der Durchführung einer Aushagerung durch mehrfaches Mähen in den ersten fünf Jahren, Begleitung der Aushagerungsmaßnahmen durch das Monitoring – Abtransport des Mähgutes zur Minderung des Nährstoffgehaltes – Einrichtung eines begleitenden Monitorings (in den ersten fünf Jahren mind. zweimalige Erfassung der Biotoptypen und einer jeweiligen Gesamtartenliste mit Artenmächtigkeiten, danach alle fünf Jahre), entsprechende Regulierung der Nutzung Auf der Fläche westlich der Ortschaft Klein Breesen, unmittelbar angrenzend an den Weg zwischen Klein Breesen und der L 17, mit einer Flächengröße von ca. 12.000 m² erfolgte 2005/ 2006 der Abriss einer alten Stallanlage. Der überwiegende Teil der Fläche ist bepflanzt worden, im südlichen Bereich liegt eine kleine Fläche, die sich zur Entwicklung von Trockenrasen eignet. Folgende Maßnahmen sind umgesetzt: – Bepflanzung mit standorttypischen und heimischen Strauch- und Baumarten (5.248 m²) – Erhalt vorhandener Gehölzflächen (938 m²) – Etablierung von Trockenrasen (2.600 m²) – Erhalt und Entwicklung von Sukzessionsflächen (2.415 m²)			
Flächengröße in m ² :		209.537	
KFÄ der Maßnahmen (in m ²):		380.054,17	

Abb. 7: Maßnahmenblatt Ökokontierung Klein Breesen (LRO – 048) Seite 2

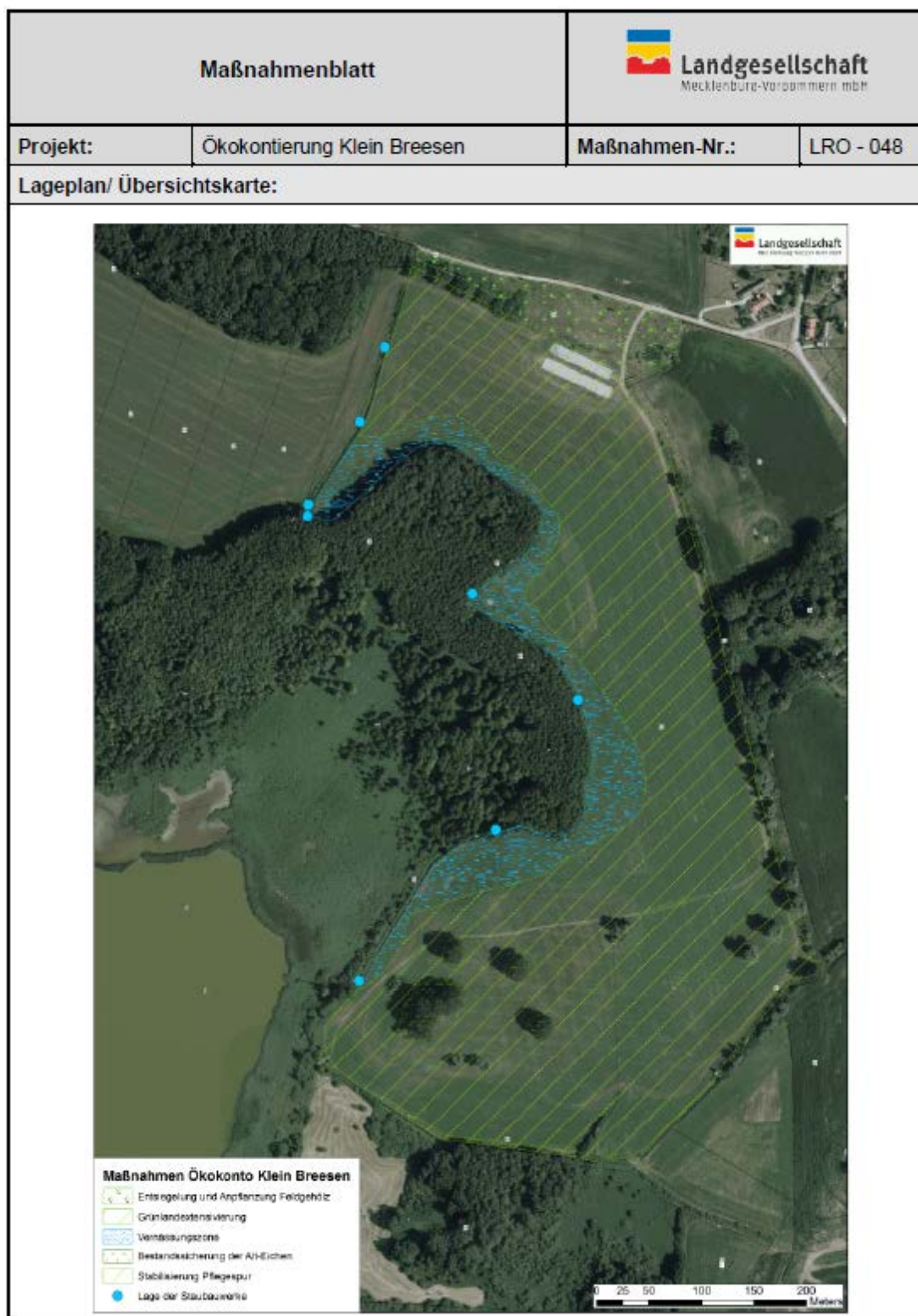


Abb. 8: Maßnahmenblatt Ökokontierung Klein Breesen (LRO – 048) Seite 3

Eine Reservierungsbestätigung über die benötigten 4.029 m² KFÄ durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH liegt vor.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich der Bestandsbäume zu vermeiden, wird ein Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.

11.4 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Landschaftsprägende Elemente wie Einzelbäume angrenzend zum Plangebiet bleiben vollständig erhalten.

Um Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich der Bestandsbäume zu vermeiden, wird ein Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 4.704 m² KFÄ. Mit der Anpflanzung von 15 Winterlinden können 675 m² KFÄ erbracht werden. Der restliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten in Höhe von 4.029 m² KFÄ soll durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO-048 Ökokontierung Klein Breesen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern GmbH kompensiert werden

Nach Durchführung der Baumanpflanzungen und dem Erwerb von Ökopunkten kann der Eingriff als vollständig kompensiert angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 4.704 m ² KFÄ	- Baumanpflanzungen im Gemeindegebiet - Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ aus dem Ökokonto LRO-048 Ökokontierung Klein Breesen	675 m ² KFÄ 4.029 m ² KFÄ
Gesamtbilanz		
Flächenäquivalent (Bedarf): 4.704 m² KFÄ	Flächenäquivalent Kompensation: 4.704 m² KFÄ	

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.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes sind entsprechend abzustimmen, hier die Anpflanzung von Einzelbäumen. Die Abstimmung hat maßgeblich mit den betroffenen Ver- und Entsorgern, Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, E.DIS GmbH, Hanse Werk AG, GDMcom zu erfolgen. Für die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ geht die Gemeinde davon aus, dass hier keine weitergehenden Abstimmungen und Beteiligungen notwendig sind, weil es sich um eine abgestimmte Maßnahme handelt.

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 westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort 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

TEIL 3 **Anlagen**

Anlage 1: Stellungnahme untere Naturschutzbehörde Landkreis
Nordwestmecklenburg vom 07.03.2018.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Untere Naturschutzbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Bauamt / z.H. Frau Matschke
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	420	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
08. März 2018				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Auskunft erteilt Ihnen Frau Hamann
Zimmer 4.202 Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6637 **Fax** 03841 3040 86637
E-Mail g.hamann@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
66.04-311/2018/test-ergänz

Grevesmühlen, den 07.03.2018

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

Bezug: überarbeitet Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – Auszug aus der Begründung
(Stand Beschlussvorlage Satzung 05.04.2018)

Sehr geehrte Frau Matschke,

mit Ihrer Mail vom 20.02.2018 reichten Sie mir eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfurt zur Stellungnahme ein.

Die Neuanpflanzung von 15 Winterlinden (3-mal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, Kronenansatz in 2 m Höhe) straßenbegleitend auf gemeindeeigenen Flächen und die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung des Grundwasserstandes am Breeser See sowie Anlage eines Feldgehölzes“ (LRO-048) ist geeignet, die mit der Ergänzungssatzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft multifunktional zu kompensieren.

Die mittelbaren Eingriffe in das Kleingewässer sind gesondert zu betrachten. Diese Eingriffe sind funktionsbezogen auszugleichen. Sofern die Maßnahmen im Ökokonto LRO 048 Feuchtbiotope (See/Verlandungsbereiche) aufwerten (Details sind mir nicht bekannt), kann dieses Ökokonto auch für die mittelbaren Beeinträchtigungen des Kleingewässers genutzt werden.

Seite 1/2

Vor Satzungsbeschuß ist durch den Eingriffsverursacher die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökomaßnahme einzuholen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Nach Satzungsbeschuß bin ich über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die verbindliche Reservierung ist mit einzureichen. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hamann
Sachbearbeiterin

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- (4) 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.
- (5) Zufahrten sind außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufbereich + 1,50 m) zu errichten.
- (6) 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 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) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Ergänzungssatzung werden durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.
- (2) Wurzelschutz - Zum Schutz des nördlich des Gebietes der Ergänzungssatzung stehenden Einzelbaumes sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) des geschützten Einzelbaumes zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

§ 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 Werktagen 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.
- Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.
- Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
- (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 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.
- Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft hierzu erteilt die Bauaufsichtsbehörde. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.
- (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.

- (5) Externe Kompensationsmaßnahmen – Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.704 m² KFÄ soll über Baumanpflanzungen im Gemeindegebiet (675 m² KFÄ) und über die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (4.029 m² KFÄ) vollständig ausgeglichen werden.

Baumanpflanzungen

Westlich des Plangebietes, südlich der Kastanienallee sind 15 Baumanpflanzungen auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück der Kastanienallee (Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfurt) umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind 15 Winterlinden, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Die Winterlinden sind in einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Gemeinde sichert die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.



Abb. 1: Standorte Neuanpflanzungen südlich der Kastanienallee auf dem Flurstück 340/1, Flur 1, Gemarkung Rütinger Steinfurt, Kartengrundlage: von der Stadt Grevesmühlen am 09.04.2018 zur Verfügung gestellt

Ökopunkte

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 4.029 m² KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokonto: LRO-048 Ökokontierung Klein Breesen) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 4.029 m² KFÄ als

Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Gemeinde sichert die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ab. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss erfolgt.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde durch Baumpflanzung sind mit den betroffenen Ver- und Entsorgern im Detail vor Durchführung der Maßnahme abzustimmen. Die grundsätzliche Machbarkeit der Maßnahme wurde durch die Gemeinde geprüft. Es betrifft dies insbesondere die vorhandenen Leitungsträger wie den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, die E.DIS Netz GmbH und die Hanse Werk/Hanse Gas GmbH und die GDMcom mbH.

- (6) Drainagesystem – Die Aufrechterhaltung des Drainagesystems ist zu sichern. Unvorhergesehen und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.
- (7) Wehrbereichsverwaltung – Die Bundeswehr hat mitgeteilt, dass sie betroffen ist, jedoch keine Einwände und Bedenken zu dem Vorhaben hat. Es ist nur erforderlich, die Wehrbereichsverwaltung bei der Höhe von Anlagen von 30 m über Grund erneut zu beteiligen. Hierzu ist im Einzelfall die Planunterlage bzw. Satzungsunterlage zur Verfügung zu stellen.
- (8) Sicherheitsbereich zu Hochspannungsleitungen – In der Planzeichnung ist der Sicherheitsbereich zur Hochspannungsleitung mit 10 m dargestellt. Die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und Schutzabstände nach DIN VDE 0105, Tabelle 103, zu vorhandenen elektrischen Anlagen sind einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung größer 1 KV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Überqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird. Vor einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist die detaillierte Abstimmung mit der E.DIS GmbH zu führen und die Genehmigung einzuholen. Zu den 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.

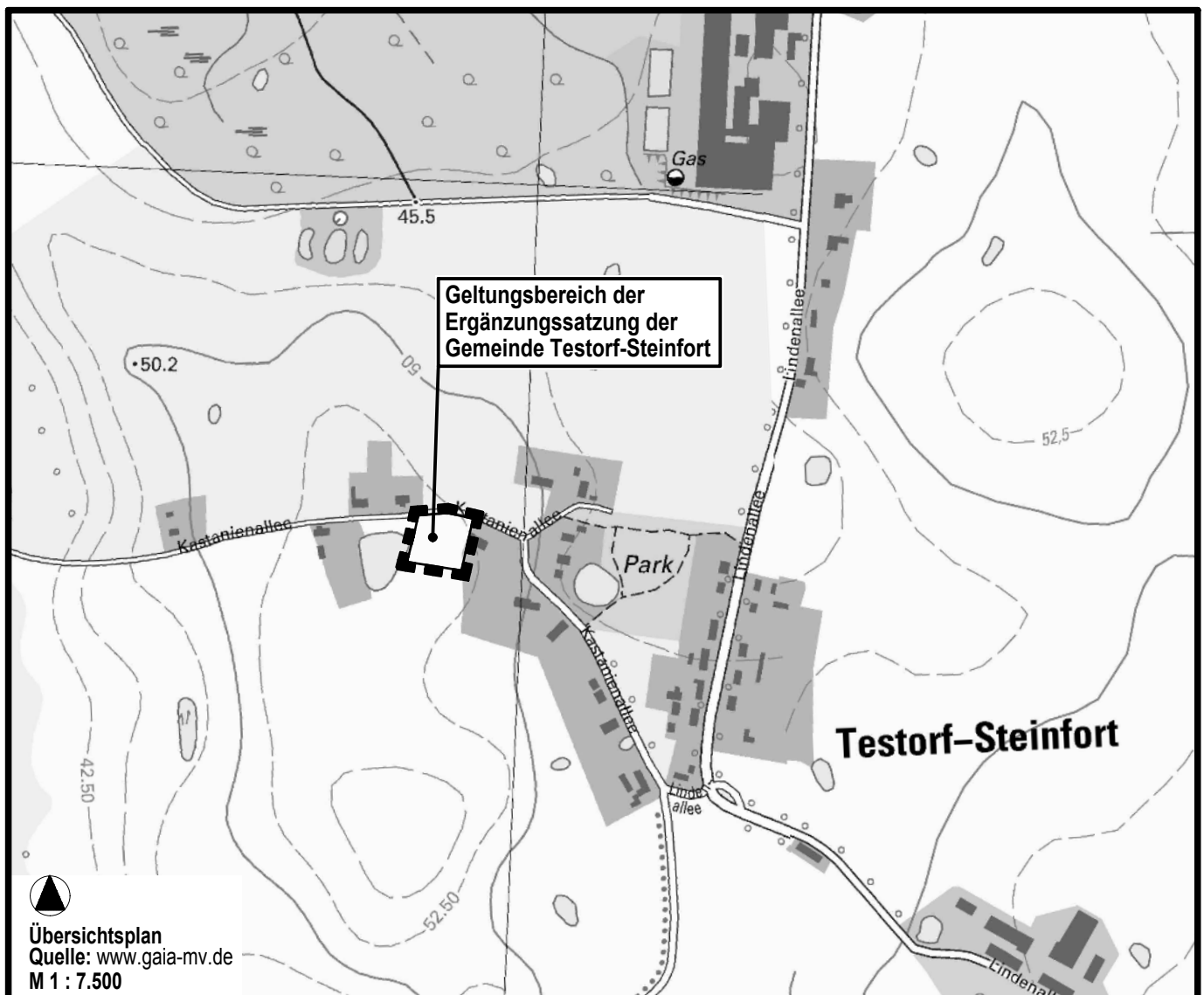
§ 6 **In-Kraft-Treten**

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

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: 26. April 2018

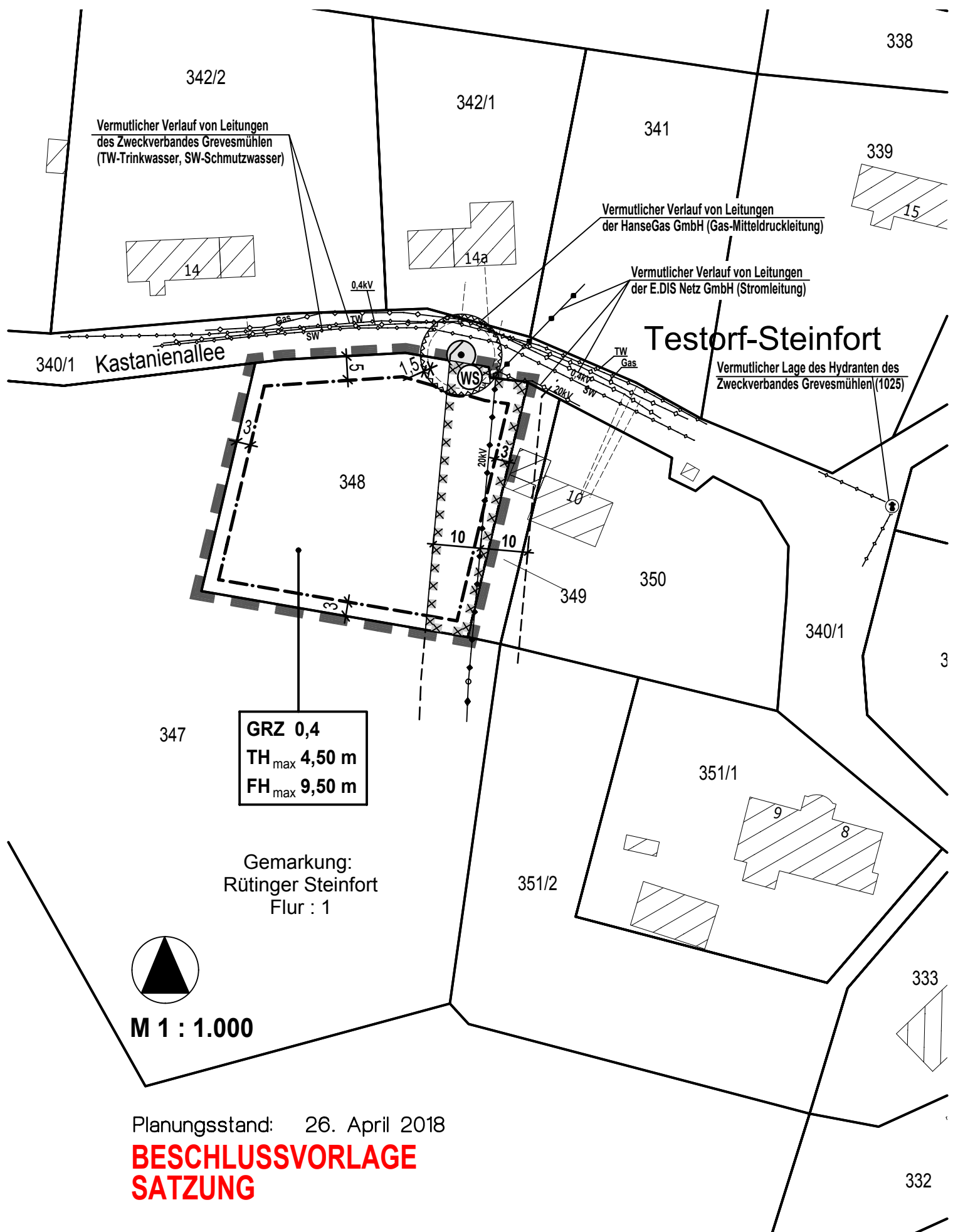
**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

LAGE AUF DEM LUFTBILD



M 1 : 1.000

PLANZEICHNUNG

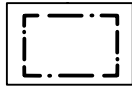


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

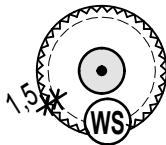
Grundflächenzahl hier: 0,4 als Höchstmaß

TH_{max} 4,50 m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt



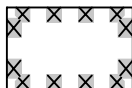
Erhaltungsgebot für Bäume mit
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)



Vermutliche Lage des Hydranten (Nr. 1025) und
vermutlicher Verlauf von Leitungen



- oberirdisch
- unterirdisch



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere
baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich
sind (Sicherheitsstreifen an Freileitungen, hier: 10,00 m)

Darstellungen ohne Normcharakter

348

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern



vorhandener Baum 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 amin Kraft getreten.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister