

Gemeinde Testorf-Steinfurt

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:		VO/09GV/2019-270		
	Status:		öffentlich		
	Aktenzeichen:				
	Datum:		20.02.2019		
Federführender Geschäftsbereich:	Verfasser:		G. Matschke		
Bauamt					
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Beherbergung Lottihof" im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort hier: Billigung des Vorentwurfs					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
07.03.2019	Gemeindevertretung Testorf-Steinfort				

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 für „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort wird wie folgt begrenzt:
 - Im Süden: durch den Waldweg,
 - Im Norden: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - Im Osten: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - Im Westen: durch den Hofbereich des „Lottihofes“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hatte bereits im Jahr 2018 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort gefasst.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurden in einem Vorentwurf umgesetzt. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

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

Das Sondergebiet für „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ wird planungsrechtlich vorbereitet. Nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wird über die weitere Vorgehensweise und Vorbereitung entschieden.

Die Gemeinde prüft dabei, inwiefern das Entwicklungsgebot unter Berücksichtigung der Größe des Plangeltungsbereiches die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich macht.

Der Entwicklung des Sondergebietes für „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ wird Vorrang eingeräumt. Es wurde auch darüber überlegt, die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit Beherbergung umzusetzen. Diese Überlegung wurde zu Gunsten der Verbindung mit dem „Lottihof“ zurückgestellt.

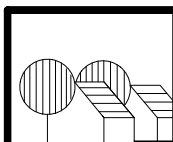
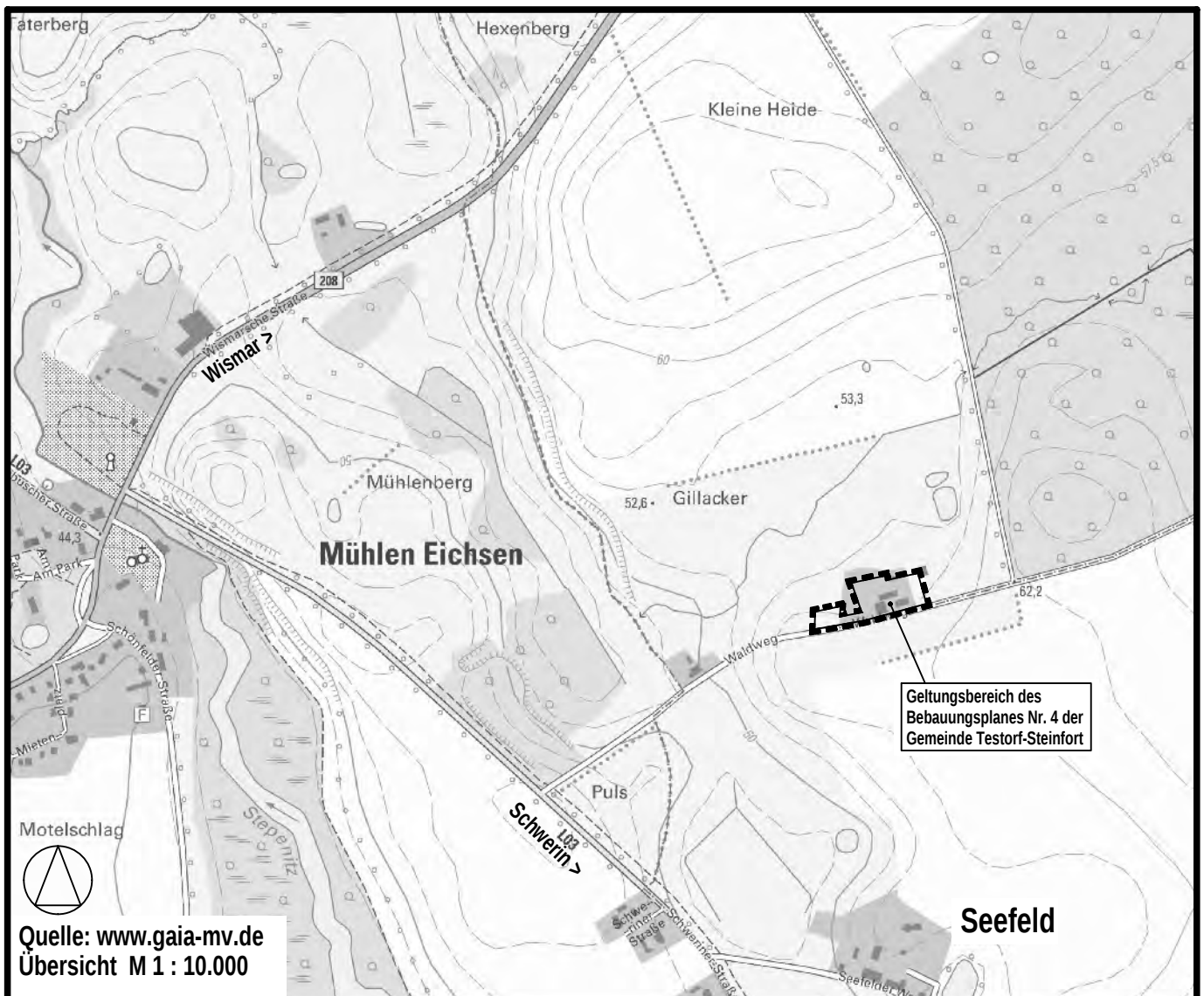
Anlage/n:

- Planunterlagen zum Vorentwurf B-Plan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text-Teil B und Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BEHERBERGUNG LOTTIHOF“ IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT



Planungsbüro Mahnel

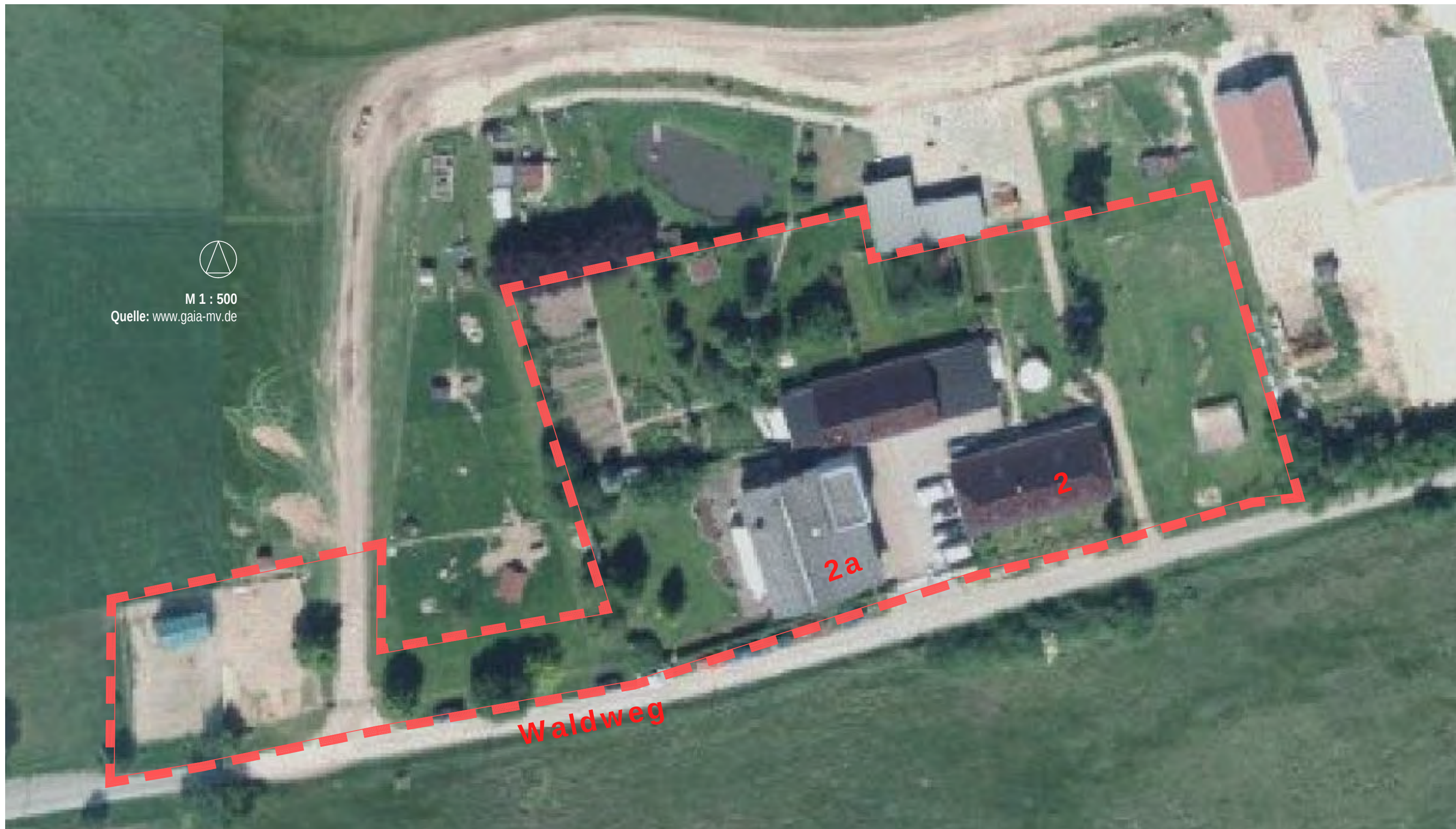
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: Februar 2019

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

LAGE AUF DEM LUFTBILD

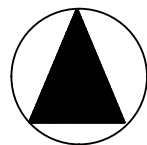


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BEHERBERGUNG LOTTIHOF“ IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

Planungsstand: Februar 2019
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

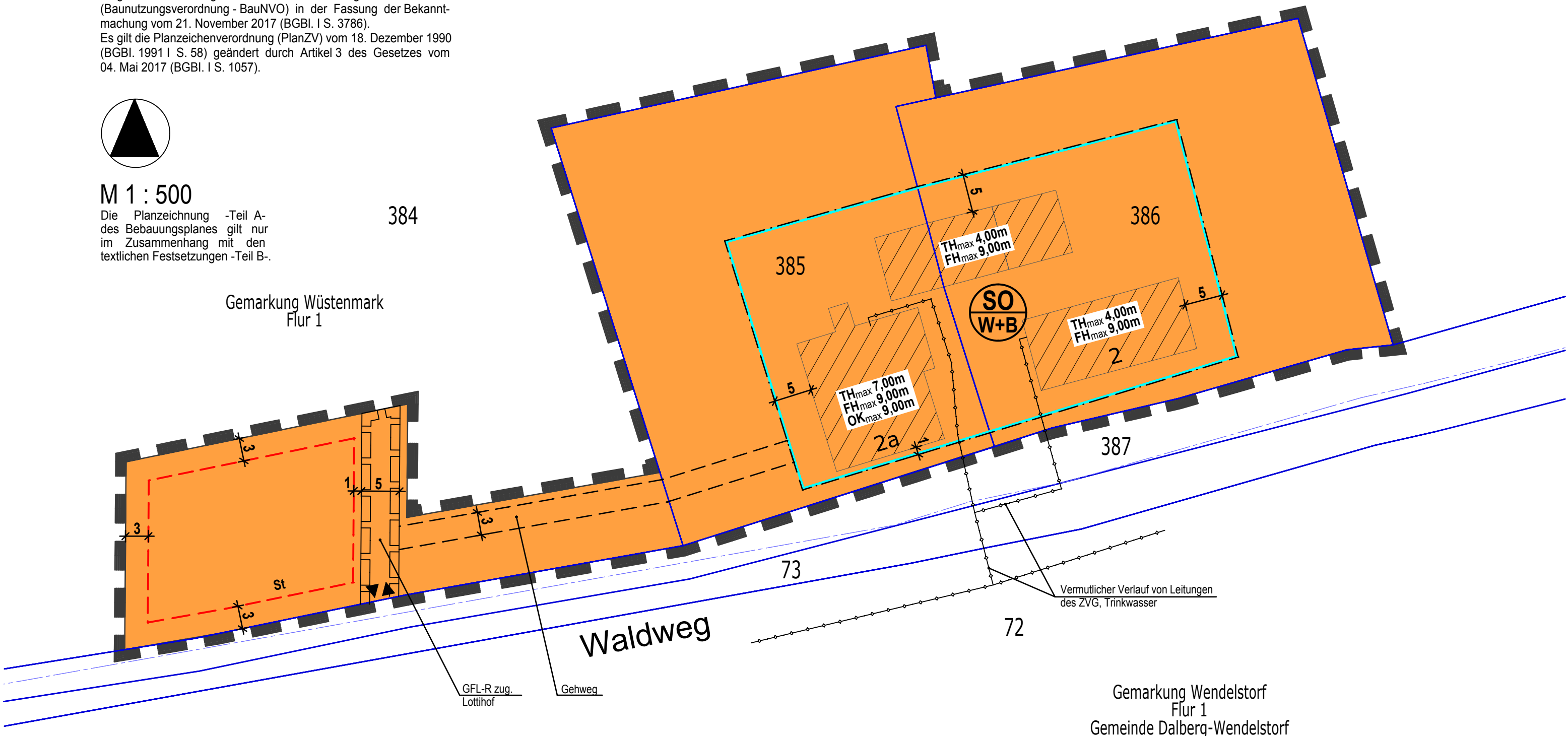
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A-
des Bebauungsplanes gilt nur
im Zusammenhang mit den
textlichen Festsetzungen -Teil B-.



384

Gemarkung Wüstenmark
Flur 1

385

386

387

73

72

Waldweg

GFL-R zug.
Lottihof

Gehweg

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des ZVG, Trinkwasser

Gemarkung Wendelstorf
Flur 1
Gemeinde Dalberg-Wendelstorf

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete (gem. Par. 11 Abs. 2 BauNVO)
- Wohnen und Beherbergung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,4

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 7,00m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,00m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

OK_{max} 9,00m

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt



Höhenbezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 Abs. 2 BauNVO

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

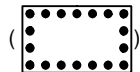
Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



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

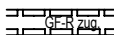
Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB
Par. Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Stellplätze

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

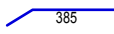
Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfurt

Par. 9 Abs. 7 BauGB

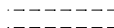
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern



Gehweg

NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<u>SO</u> <u>W+B</u> Wohnen und Beherbergung i.Z.m. Tierpension
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,4
Bauweise	a
maximale Traufhöhe	siehe Festsetzung in der Baugrenze
maximale Firsthöhe	
maximale Oberkante	
Dachneigung	-- --

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung in der Stadt Grevesmühlen durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 4 ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den

Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, 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, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wird hiermit ausgefertigt.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 und über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostsee-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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Testorf-Steinfurt, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT
„BEHERBERUNG LOTTIHOFF“ IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFELD
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der 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 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom und mit Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfort, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BAUUNGSPLAN NR. 4 "BEHERBERGUNG LOTTIHOFF" IM ORTSTEIL SEEFELD DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SONSTIGES SONDERGEBIET „WOHNEN UND BEHERBERGUNG“ IM ZUSAMMENHANG MIT TIERPFLEGE, TIERSCHUTZ UND TIERPENSION „LOTTIHOFF“
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ dient der Unterbringung von Wohnungen, von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften und von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen für den Nebenerwerb.

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

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

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

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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

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

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

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

- 2.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
- 2.2.2 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.
- 2.2.3 Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76 in dem jeweiligen Baufenster. Der Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes gesondert festgesetzt.

3. **STELLPLÄTZE, GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches in der Planzeichnung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines konkreten Lage- und Höhenplanes.

II. **GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

1. **FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März durchgeführt werden, in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).
- 1.2 Maßnahmen zum Artenschutz – Erdarbeiten
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

- 1.3 Maßnahmen zum Artenschutz – Anlage eines Lesesteinhaufens
Am Rand der Stellplatzfläche ist innerhalb des Sondergebietes für Wohnen und Beherbergung ein Lesesteinhaufen aus etwa 4 m³ Lesestein verschiedener Größe und mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz durchmischt anzulegen. Der Lesesteinhaufen ist mit Sand zu überdecken.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstgehölze: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm,
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm.

Ziergehölze:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm
- Sträucher: 125/150 cm.

Obstgehölze:

- Apfelsorten (Malus spec.): „Altländer Pfannkuchenapfel“,
„Goldrenette Freiherr von Berlepsch“,
„Goldparmäne“,
„Ingrid Marie“,
„Kalco“ (Syn. Carola),
„Kasseler Renette“,
„Landsberger Renette“,
„Ontarioapfel“,
„Pommerscher Langsüßer/Pommerscher Krummstiel“,
„Prinz Albrecht von Preußen“,
„Roter Boskoop“,
„Schöner von Boskoop“.
- Birnensorten (Pyrus spec.): „Köstliche von Charneux“,
„Madame Verte“.
- Kirschsorten (Prunus spec.): „Fanal“,
„Morellenfeuer“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.): „Bühler Zwetsche“,
„Hauszwetsche“.

Ziergehölze:

- Bäume 1. Ordnung: Walnuss (Juglans regia),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
Wald-Kiefer (Pinus sylvestris),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),

Ulme (Ulmus-Hybride: ‚Dodoens‘ und ‚New Horizon‘).

- Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Echte Mehlbeere (Sorbus aria),
Holzapfel (Malus sylvestris).
- Sträucher: Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
Kornelkirsche (Cornus mas),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Hasel (Corylus avellana),
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius),
Berg-Kiefer (Pinus mugo),
Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
Strauch Waldkiefer (Pinus sylvestris 'Watereri'),
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'),
Kegeleibe (Taxus baccata 'Overeynderi').

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes im weiteren Verfahren.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Dächer
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer zulässig. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.2 Fassaden
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Kombination zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.).
- 1.3 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.4 Werbeanlagen
Unbeleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur bis zur Höhe der Oberkante der Gebäude zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Lichtwerbung in

Form von Lauf-, Wechsel- und Blinklicht, Werbeanlagen mit fluoreszierender Wirkung und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. KULTUR- UND BODENDENKMALE

Im Plangebiet sind derzeit keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des 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.

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein 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.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

5. BAUGRUNDERSCHLIEßUNG

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

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

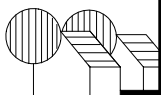
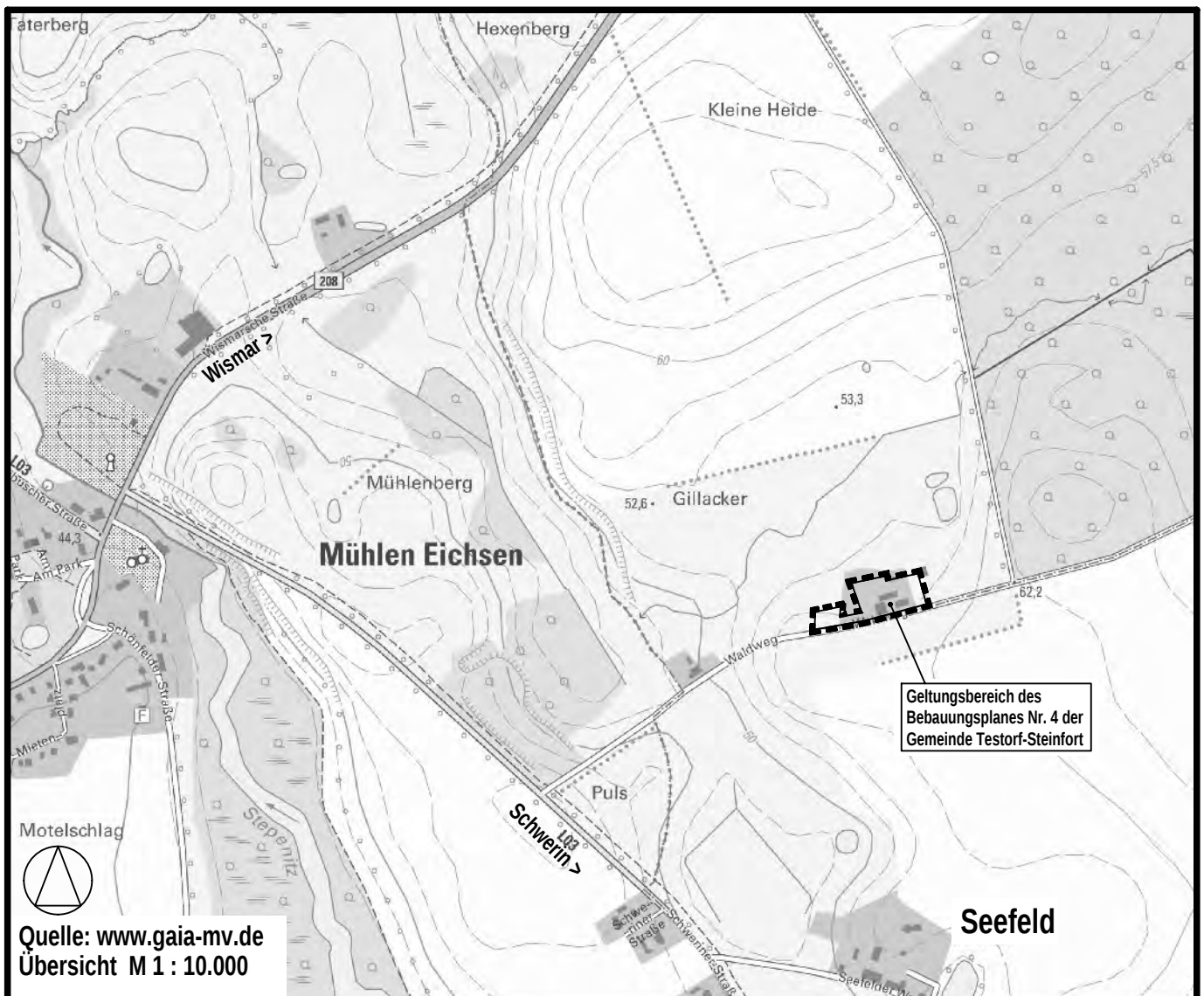
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

„BEHERBERGUNG LOTTIHOFF“

IM ORTSTEIL SEEFELD

DER GEMEINDE

TESTORF-STEINFORT



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: Februar 2019

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Landeramententwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Flächennutzungsplan	7
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
4.5 Landschaftsplan	7
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
5.2 Baulicher und naturräumlicher Bestand	8
6. Planverfahren	8
7. Planungsziele	8
7.1 Planungsziel	8
7.2 Städtebauliches Konzept	9
8. Inhalt des Bebauungsplanes	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	9
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
8.3 Stellplätze, Gargen, überdachte Stellplätze	11
9. Örtliche Bauvorschriften	11
9.1 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
9.2 Ordnungswidrigkeiten	12

10.	Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	12
10.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
10.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
10.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
11.	Verkehrliche Erschließung	14
12.	Ver- und Entsorgung	15
12.1	Wasserversorgung	15
12.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	15
12.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	15
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	15
12.5	Energieversorgung	15
12.6	Telekommunikation	15
12.7	Abfallentsorgung	15
13.	Flächenbilanz	15
14.	Nachrichtliche Übernahmen	16
14.1	Kultur- und Bodendenkmale	16
15.	Hinweise	16
15.1	Bodenschutz	16
15.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	17
15.3	Munitionsfunde	17
15.4	Hinweise zu Versorgungsleitungen	17
15.5	Baugrunderschließung	17
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	18
1.	Anlass und Aufgabenstellung	18
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	18
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	18
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	18
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	18
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	18
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	18
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	18

5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	18
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	19
8.	Zusätzliche Angaben	19
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	19
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	19
9.	Zusammenfassung	19
10.	Quellenangabe	19
TEIL 3	Ausfertigung	20
1.	Beschluss über die Begründung	20
2.	Arbeitsvermerke	20
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		SEITE
Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich Quelle: geoPortal MV 2019		5

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Testorf-Steinfort liegt ca. 10 km südöstlich von Grevesmühlen im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Das Gebiet der Gemeinde Testorf-Steinfort wird im Süden durch die Bundesstraße 208 (Wismar - Gadebusch - Ratzeburg) und im Westen durch die Landesstraße L 03 sowie im Norden durch die Bundesstraße L 031 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Bahnhöfe der Nachbargemeinden Plüschow und Bobitz liegen an der Strecke (Wismar) - Bad Kleinen - Lübeck.

Die Gemeinde befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen verwaltet.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort wurde am 1. Januar 1999 aus den vormals selbständigen Gemeinden Testorf und Testorf-Steinfort gebildet.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat 641 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2014).

Zur Gemeinde Testorf-Steinfort gehören die Ortsteile Testorf-Steinfort, Testorf, Seefeld, Wüstenmark, Harmshagen, Schönhof und Fräulein-Steinfort.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich östlich der Landesstraße L0 3, die Grevesmühlen über Mühlen Eichsen mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich, der derzeit ohne Darstellung im Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt.

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

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

Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt etwa 6.200 m², somit rund 0,62 ha. Die Fläche des „Lottihofes“ ist wesentlich größer. Für die Realisierung der Vereinspflichten gemäß Satzung des Vereins „Aktion Tier – Menschen für Tiere e.V.“, werden Flächen für die Tierhaltung genutzt und betrieben.

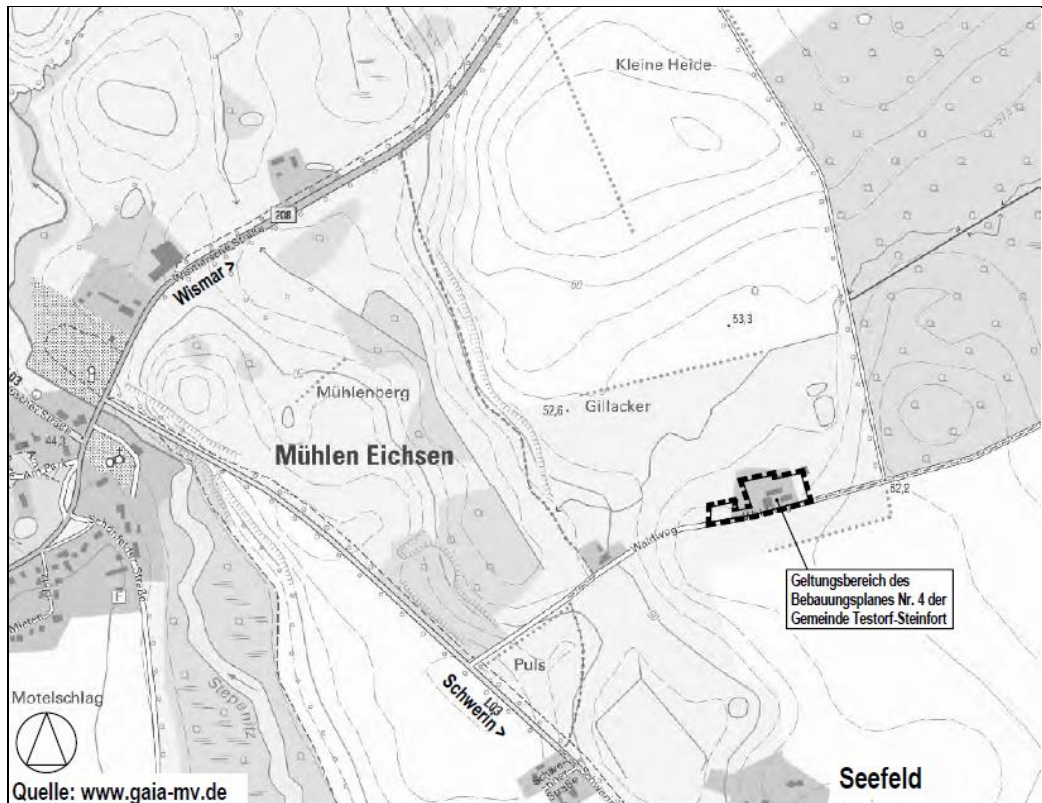


Abb. 1: Übersichtsplan Plangeltungsbereich Quelle: geoPortal MV 2019

2.2 Plangrundlage

Als amtliche Plangrundlage wird die ALK, bereit gestellt durch den Zweckerband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) Karl-Marx-Straße 7/9, 23936 Grevesmühlen (Lagebezugssystem ETRS89/ UTM 33, Höhenbezugssystem DHHN 92 (NHN)) verwendet.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld besteht aus:

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

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

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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.

Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (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 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

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

Der „Lottihof“ hat sich der Satzung des Vereins „Aktion Tier – Menschen für Tiere e.V.“ verschrieben und gehört zu dem Verein. Auf dem „Lottihof“ wird ein Gnadenhof betrieben, in dem bedürftige Tiere aufgenommen werden. Dies entspricht dem Zweck des Vereins für Tier und Naturschutz. Durch Aufklärung und gutes Beispiel ist Liebe und Verständnis für die Tierwelt und Natur zu wecken, das Wohlergehen und eine artgerechte Haltung der Tiere zu fördern. Auszugsweise werden hier die Ausführungen aus der Satzung für den Zweck des Vereins übernommen, um die Notwendigkeit und die Begründung für die Vorbereitung des Satzungsrechts zu schaffen.

“§ 2 Zweck des Vereins

(1) Zweck des Vereins ist Tier- und Naturschutz. Es ist durch Aufklärung und gutes Beispiel Liebe und Verständnis für die Tierwelt und Natur zu wecken, das Wohlergehen und eine artgerechte Haltung der Tiere zu fördern.

(2) Der Vereinszweck wird insbesondere verwirklicht durch:

a) Durchführung von Kampagnen und Projekten zu Tier- und Naturschutzthemen sowohl in der Öffentlichkeit als auch in den allgemein zugänglichen und eigenen Medien, um durch die Aufklärung der Bevölkerung die Tierhaltung im Allgemeinen zu verbessern, Massentierhaltung und Tiermissbrauch entgegen zu wirken und Tierleid präventiv zu verhindern;

b) Durchführung von eigenen Tierschutzprojekten im In- und Ausland;

c) Unterstützung von gemeinnützigen Tierschutzvereinen und -stiftungen.

(3) Der Verein kann seine Zwecke selbst oder durch Hilfspersonen verwirklichen.“

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landraumentwicklungsprogramm

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt gehört zum Nahbereich Grevesmühlen. Die Fläche des „Lottihofes“ ist verkehrlich günstig nordöstlich der Landesstraße L0 3 gelegen. Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.3 Flächennutzungsplan

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

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Eine Aufnahme des vorhandenen Gehölzbestandes soll im Rahmen der weitergehenden Vermessung durch Erstellung eines Lage- und Höhenplanes erfolgen.

4.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

5.2 Baulicher und naturräumlicher Bestand

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

6. Planverfahren

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 12. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 für „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im zweistufigen Verfahren, im Regelverfahren vorgesehen. Aufgrund der Größe des Plangebietes beabsichtigt die Gemeinde die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung und die Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem nachfolgenden Verfahren. Die Gemeinde begründet dies auch damit, dass es um die planungsrechtliche Regelung eines vorhandenen baulichen Bestandes geht und eine völlige Neubebauung im Außenbereich nicht erfolgt. Neben der vorhandenen Wohnnutzung soll die Beherbergungsnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Anforderungen an das Planverfahren werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die Aufrechterhaltung und Sicherung des Betriebes des „Lottihofes“ unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit zu unterstützen und zu fördern. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind bereits benannt. Um neben der Aufgabe des

Tierschutzes bedürftige Tiere aufzunehmen, ist zusätzlich eine Bildungs- und Erziehungsfunktion für die Öffentlichkeit und insbesondere für Kinder- und Jugendgruppe aber auch andere Bevölkerungsgruppen vorgesehen. Um dies über einen Tagesbesuch hinaus zu ermöglichen und die Nähe zwischen Mensch und Tier und das Verantwortungsbewußtsein zu fördern, soll innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes die Beherbergungsfunktion etabliert werden.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

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

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

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

7.2 Städtebauliches Konzept

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

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes

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

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

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension „Lottihof“ dient der Unterbringung von Wohnungen, von Einrichtungen der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung, Schank- und Speisewirtschaften und von landwirtschaftlichen Betriebsanlagen für den Nebenerwerb.

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Alternativenbetrachtung wurde auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes betrachtet. Hier wäre das allgemeine Wohnen ohne die Bindung an den „Lottihof“ gewährleistet. Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Außenbereiches wird das Sondergebiet festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet wären nach neuester Rechtssprechung neben dem Wohnen auch Beherbergungsbetriebe, die auch allgemein zulässig festgesetzt werden könnten, zulässig. Damit wäre jedoch eine dauerhafte Bindung zwischen Wohnen und Beherbergung und dem „Lottihof“ nicht gegeben. Um das Ziel der Gemeinde zu sichern, wird die Festsetzung des Sondergebietes verfolgt. Bei Änderung der Ziele und Absichten würde dies mit einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes einhergehen müssen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)

Grundflächenzahl

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

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76 in dem jeweiligen Baufenster. Der Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes gesondert festgesetzt.

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

Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind Stellplätze nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches in der Planzeichnung erfolgt im weiteren Verfahren auf der Grundlage eines konkreten Lage- und Höhenplanes.

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

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

Dächer

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

Fassaden

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

Einfriedungen

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

Werbeanlagen

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

9.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

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

10. Grünflächen, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

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

Maßnahmen zum Artenschutz – Gehölzschnitt

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

Maßnahmen zum Artenschutz – Erdarbeiten

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

Maßnahmen zum Artenschutz – Anlage eines Lesesteinhaufens

Am Rand der Stellplatzfläche ist innerhalb des Sondergebietes für Wohnen und Beherbergung ein Lesesteinhaufen aus etwa 4 m³ Lesestein verschiedener Größe und mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz durchmischt anzulegen. Der Lesesteinhaufen ist mit Sand zu überdecken.

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

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstgehölze: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm,
Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm.

Ziergehölze:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm
- Sträucher: 125/150 cm.

Obstgehölze:

- Apfelsorten (Malus spec.): „Altländer Pfannkuchenapfel“,
„Goldrenette Freiherr von Berlepsch“,
„Goldparmäne“,
„Ingrid Marie“,
„Kalco“ (Syn. Carola),
„Kasseler Renette“,
„Landsberger Renette“,
„Ontarioapfel“,
„Pommerscher Langsüßer/Pommerscher Krummstiel“,
„Prinz Albrecht von Preußen“,
„Roter Boskoop“,
„Schöner von Boskoop“.
- Birnensorten (Pyrus spec.): „Köstliche von Charneux“,
„Madame Verte“.
- Kirscharten (Prunus spec.): „Fanal“,
„Morellenfeuer“.
- Pflaumensorten (Prunus spec.): „Bühler Zwetsche“,
„Hauszwetsche“.

Ziergehölze:

- Bäume 1. Ordnung: Walnuss (Juglans regia),
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),

Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Ulme (*Ulmus*-Hybride: ‚Dodoens‘ und ‚New Horizon‘).

- Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Holzapfel (*Malus sylvestris*).
- Sträucher: Holunder (*Sambucus nigra*),
Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*),
Kornelkirsche (*Cornus mas*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*),
Berg-Kiefer (*Pinus mugo*),
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch Waldkiefer (*Pinus sylvestris* 'Watereri'),
Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'),
Kegeleibe (*Taxus baccata* 'Overeynderi').

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes im weiteren Verfahren.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt ist mit ihrem bestehenden Straßen gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Insbesondere der „Lottihof“ ist über die Anbindung an die L0 3 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Ziele und Anforderungen an die verkehrliche Erschließung werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit den Entwurfsunterlagen präzisiert.

Das Wenden der Busse soll auf dem Grundstück des „Lottihofes“ auch unter Inanspruchnahme der Flächen außerhalb des Sondergebietes gesichert werden.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Testorf-Steinfort erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Wasserversorgung des Plangebietes sind mit dem ZVG im weiteren Verfahren abzustimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

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

12.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Für das Plangebiet soll wie bisher die Ableitung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück gesichert werden.

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Anforderungen des Grundschutzes an die Löschwasserbereitstellung ist einzuhalten.

12.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Testorf-Steinfort wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Im Zuge der Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

12.7 Abfallentsorgung

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

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 nimmt eine Fläche von ca. 0,62 ha ein.

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB für „Wohnen und Behergung“ festgesetzt.

Auf dem Plangebiet befinden sich Flächen, die mit Baugrenzen umgrenzt sind, Flächen, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, Flächen für Stellplätze und Wegeflächen.

Flächennutzung	Flächengröße [ha]
Baugebietsflächen	0,62

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Kultur- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des 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.

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

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein 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.

15.4 Hinweise zu Versorgungsleitungen

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

15.5 Baugrunderschließung

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 ist für den Umweltbericht folgende Gliederung vorgesehen. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches 2017 ist die aktuelle Fassung der Anlage 1 des Baugesetzbuches entsprechend zu beachten.

- 1. Anlass und Aufgabenstellung**
- 2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
- 3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
- 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**
- 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**
 - 5.1.1 Bewertungsmethodik
 - 5.1.2 Vorbelastungen
 - 5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**
 - 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange erfolgen Überprüfungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Die Ergebnisse werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt.
 - 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
 - 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen
 - 5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
 - 5.4.4 Gesamtbilanzierung
 - 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

9. Zusammenfassung

10. Quellenangabe

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt am gebilligt.

Testorf-Steinfurt den.....

(Siegel)

.....
Hans-Jürgen Vitense
Bürgermeister
der Gemeinde Testorf-Steinfurt

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Warnow 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