

Gemeinde Testorf-Steinfurt

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/09GV/2015-141				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
	Datum: 19.11.2015				
Federführender Geschäftsbereich:	Verfasser: G. Matschke				
Bauamt					
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf					
hier: Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
03.12.2015	Gemeindevertretung Testorf-Steinfurt				

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt den Bebauungsplan Nr. 3 begrenzt:

- im Norden durch den Platz mit der Bushaltestelle und eine Grünfläche an der "Mecklenburger Straße",
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der "Steinforter Straße",
- im Süden durch das Grundstück "Am Dorfteich" Nr. 5, welches sich südöstlich vom Gutshaus befindet; sowie durch die südwestliche Böschungsoberkante des im Plangebiet gelegenen südlichen Teiches,
- im Westen durch die Straße "Am Dorfteich",

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat das Planverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Satzungsunterlagen bestehend, aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die zugehörige Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der gesicherte Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung ist vor Satzungsbeschluss darzustellen und in der Begründung zu dokumentieren.

Der Umgang und die Darstellung mit der Altlastenverdachtsfläche sind in den Planunterlagen und in der Begründung vor Satzungsbeschluss zu dokumentieren.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet „Am Gutshof“ in Testorf in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

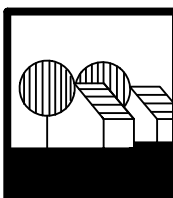
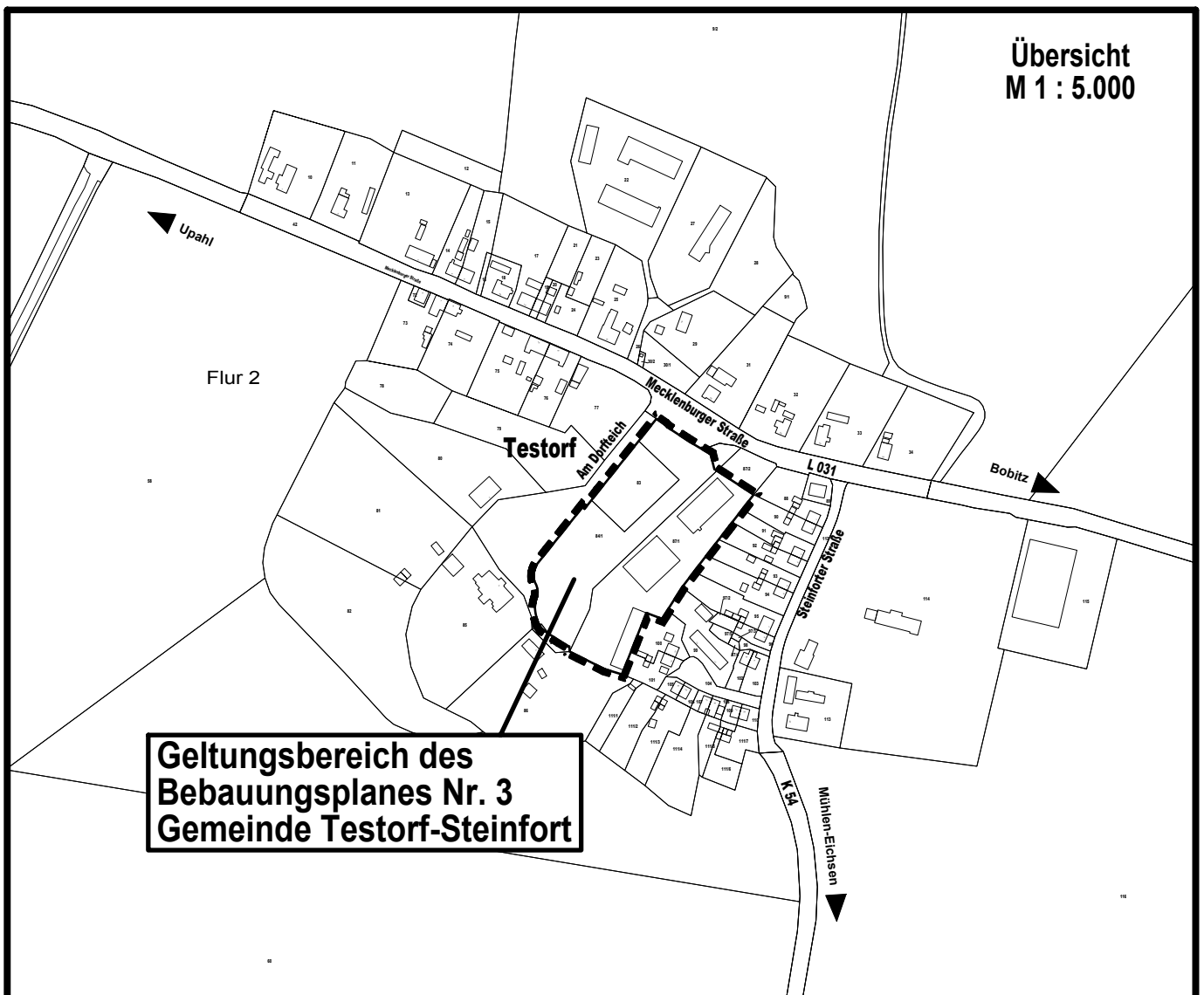
Anlage/n:

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

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 03. Dezember 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM GUTSHOF" IN TESTORF

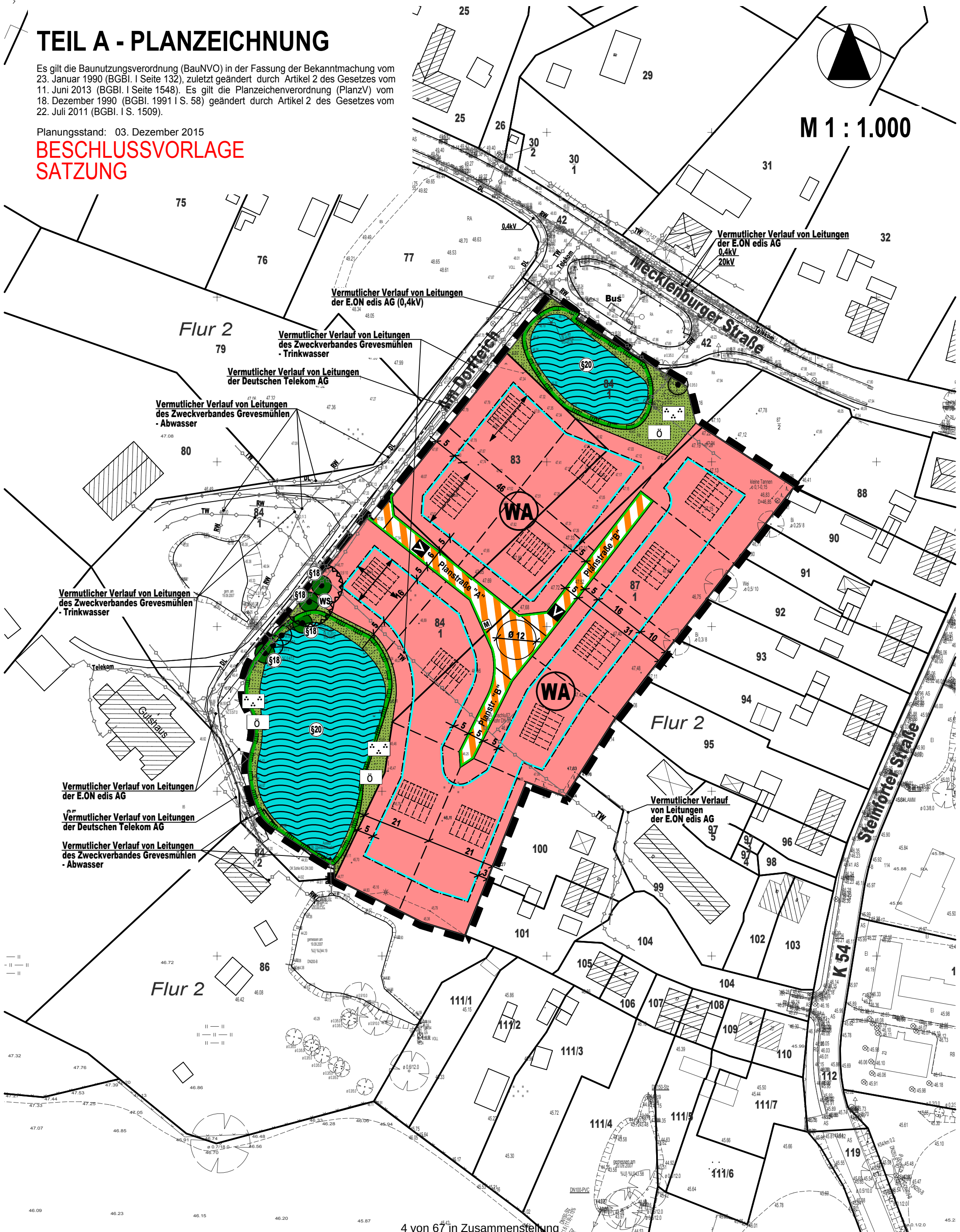
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planungsstand: 03. Dezember 2015

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

M 1 : 1.000

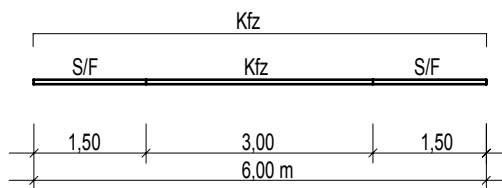


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

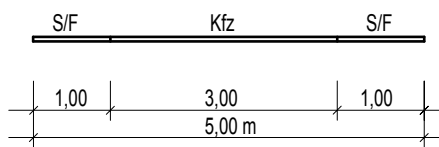
WA
WA Allgemeine Wohngebiete
I
GRZ 0,3

TH max 4,50 m
FH max 9,00 m

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL Planstraße "A"



Planstraße "B"

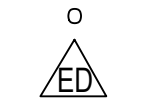


Legende

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- S - Sicherheitsstreifen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

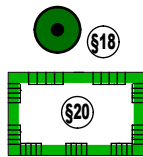
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 1 (2) BauNVO Par. 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
	0,3	Par. 9 (2) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
	I	
TH max. 4,50 m	Zahl der Vollgeschosse	
FH max. 9,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	
  	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB
  	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
  	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	WASSERFLÄCHEN	
	Wasserfläche	Par. 9 (1) 16 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Par. 9 (1) 20 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

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

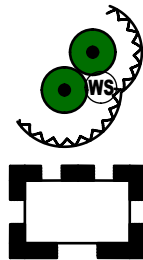
Par. 9 (1) 25 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume, geschützter Baum nach §18 NatSchAG M-V Par. 9 (1) 25b BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts
- geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Par. 9 (1) 20 BauGB



SONSTIGE PLANZEICHEN

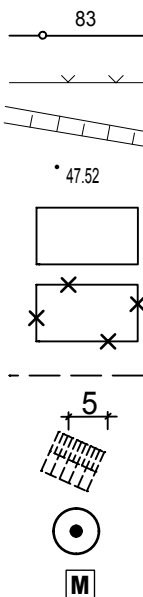
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
WS - Wurzelschutzabstand 1,5m

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Testorf-Steinfurt

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandener Zaun

vorhandene Böschung

Höhenangaben in Meter über HN

vorhandene Gebäude

künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Bemaßung in Metern

geplante Gebäude

sonstiger Baum im Bestand

Müllbehältersammelplatz

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am erfolgt.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durch Aushang durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

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

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom aufgefordert worden.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mitausgelegt 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 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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 "OZ" am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den
(Stempel) Unterschrift

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

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Testorf-Steinforf, den
(Siegel) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit am ausgefertigt.

Testorf-Steinfors, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 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, sind durch Veröffentlichung in der "OZ" 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Testorf-Steinfors, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3
FÜR DAS GEBIET "AM GUTSHOF" IN TESTORF
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung Baugesetzbuch (BauGB) der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfors vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B – TEXT

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET „AM GUTSHOF“ IN TESTORF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe ($TH_{\max}$) und der maximalen Firsthöhe ($FH_{\max}$) bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm bei Hauptgebäuden.
- 2.3. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
- 2.4 Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohfußboden).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Baugebietes sind nur Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 6,00 m zulässig.

**5. NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Kronentraufbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.

**6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und für Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

**7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 7.1 Für die Grundstücke „Am Dorfteich“ gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Oberkante der Fahrbahn in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstückteils des jeweilig betrachteten Grundstücks.
- 7.2 Für die Grundstücke an den Planstraßen A und B gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:
- die Oberkante der Fahrbahn, anhand der verkehrstechnischen Ausbauplanung ermittelt, in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstückteils des jeweilig betrachteten Grundstücks.
- 7.3 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.
- 7.4 Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

**II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden.

Die Dächer für Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° auszubilden. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)

Die Dächer sind mit Hartdacheindeckung in den Farbtönen rot bis rotbraun und grau bis anthrazit zu decken. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) ausgeführt werden.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Für Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht zwingend.

2. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände sind als Verblendmauerwerk in roter bis rotbrauner Farbgebung oder glatt als verputzte Außenwandflächen in der Farbgebung weiß, creme, beige, hellgrau und rot zulässig.

Andere Baustoffe, z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Oberfläche der Außenwand einnehmen.

Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches),
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Die festgesetzten Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände gelten nicht für die Gestaltung der Außenwände von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sowie für die Außenwände von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie Wintergärten, Veranden, Erker, etc.).

3. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen.

4. EINFRIEDUNGEN

Festsetzungen zu Einfriedungen gelten nur für straßenbegleitende Einfriedungen. Einfriedungen von Grundstücken zur Straße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden; für Einfriedungen, die als lebende Hecken hergestellt werden, gilt eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Standplätze für Abfallbehälter auf den eigenen Grundstücken sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

6. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

7. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

- 1.1 Für Anpflanzungen im Bebauungsplan sind im öffentlichen Bereich und zur Einfriedung von Grundstücken zum öffentlichen Bereich hin überwiegend heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Winterlinde in Sorten (<i>Tilia</i>).
------------------	---

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
Herzkirsche“.

Sträucher	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Zweigrifflicher Weissdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Purgier-Kreuzdorn (<i>Rhamnus carthatica</i>), Strauch-Rosen in Arten (<i>Rosa</i> ssp.), Strauch-Weiden in Arten (<i>Salix</i> ssp.).
-----------	---

2. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Kommunikationspunkt und Aufenthaltsbereich parkartig zu gestalten. Für Bepflanzungen sind überwiegend heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung II.1.1. zu ersetzen.

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

4.1 BAUMSCHUTZ

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachte Stellplätzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920¹ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Die Festsetzungen zum Baumschutz werden getroffen, weil es unzulässig ist, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Die geschützten Bäume werden in der Satzung festgesetzt und zum Erhalt festgesetzt. Beschädigungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

¹Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Bauamt, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

4.2. BIOTOP- UND GEWÄSSERSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes befindliche Kleingewässer sind nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt. Die unter den Biotop-Nummern NWM 16369 bzw. 16374 festgesetzten und geschützten Biotope sind zu schützen. Erhebliche bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf geschützte Biotope sind zu vermeiden.

4.3. VORSORGE- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

4.3.1 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 aus den Gräben zu entfernen sind.

4.3.2 Das Kleingewässer westlich des Plangebietes (§20 NWM16370) ist in seiner ökologischen Funktion aufzuwerten. Hierzu ist ein Gehölzrückschnitt vorzusehen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Sofern von dem Gehölzrückschnitt nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sind, sind an diesen Bäumen ausschließlich Pflegemaßnahmen entsprechend der ZTV-Baumpflege zulässig. Für darüber hinausgehende Rückschnittmaßnahmen ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Auch Sondermaßnahmen entsprechend der ZTV bedürfen einer Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde.

4.3.3 Um das Kleingewässer westlich des Plangebietes (§20 NWM16370) sollen Ersatz-Winterquartiere in Form von zwei Lesesteinhaufen angelegt werden. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

IV. HINWEISE

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt, ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

2. BODENSCHUTZ/ SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Geotechnischer Bericht vom 07.03.2014, 01.04.2014, 06.09.2014 und 09.11.2015) liegen Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

Für die gutachterlich ermittelten Sanierungsbereiche erfolgt der Verkauf dieser Flächen erst nach der nachgewiesenen Sanierung dieser Flächen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind für eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse nicht geeignet. Eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse ist erst zulässig, wenn ein Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag von bis zu 0,35 m erfolgt ist.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets in Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Bei den Bauarbeiten anfallende

unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennhaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen, gläsernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Letzteres betrifft "gefährliche Abfälle" im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung, wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist mit den in der Nachweisverordnung vorgeschriebenen Belegen (Entsorgungs- und Verwertungsnachweise, Begleitscheine) nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle ist innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.

Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

5. MUNITIONSFUNDE

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299² ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

²Die DIN 18299 "Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Bauamt, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

6. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

7. BODENORDNUNG

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Testorf – Friedrichshagen.

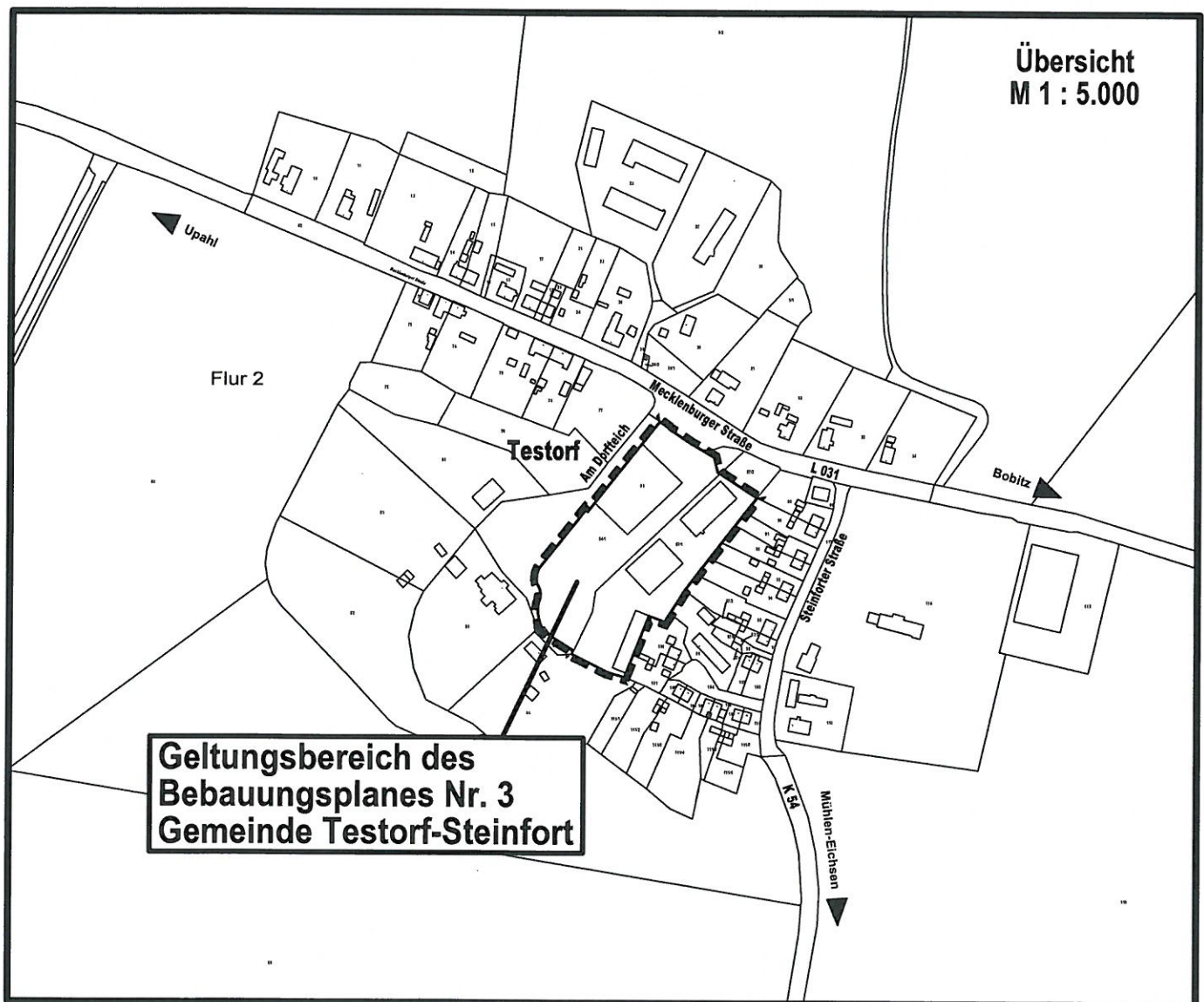
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Für Veränderungen in der Habitatstruktur der Teiche im Plangebiet ist die Aufrechterhaltung/ Verbesserung der Habitatstruktur des westlich der Straße "Am Dorfteich" gelegenen Teiches für Ersatzüberwinterungsquartiere bzw. naturnahe Landlebensräume vorzusehen.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 03. Dezember 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt
für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Testorf-Steinfurt	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB	7
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	10
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	12
4.6 Landschaftsplan	13
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	13
5.1 Innerhalb des Plangebietes	13
5.2 Umgebung des Plangebietes	14
6. Planungsziele	14
6.1 Planungsziel	14
6.2 Städtebauliches Konzept	15
7. Inhalt des Bebauungsplanes	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16

7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
7.6	Höhenlage	18
7.7	Verkehrsflächen	19
7.8	Wasserflächen	19
7.9	Stellung der baulichen Anlagen	19
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
9.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
9.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
9.2	Grünflächen	24
9.3	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
9.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
9.4.1	Baumschutz	24
9.4.2	Gewässerschutz	25
9.4.3	Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz	25
10.	Bodenschutz	25
11.	Immissionsschutz	26
12.	Verkehrliche Erschließung	27
13.	Ver- und Entsorgung	28
13.1	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	28
13.2	Oberflächenwasserbeseitigung	29
13.3	Brandschutz / Löschwasser	31
13.4	Energieversorgung	31
13.5	Telekommunikation	32
13.6	Abfallentsorgung	32
14.	Flächenbilanz	32
15.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	33
16.	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	44
16.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	44
16.2	Bodenschutz/ Schädliche Bodenveränderungen	44
16.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	45
16.4	Abfallentsorgung	45
16.5	Munitionsfunde	45
16.6	Trinkwasserschutzzone	46
16.7	Gewässerschutz	46

16.8	Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes	46
16.9	Bodenordnung	46
16.10	Artenschutzrechtliche Belange	46

TEIL 2 -	Ausfertigung	47
-----------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	47
2.	Arbeitsvermerke	47

TEIL 3	Anlagen	47
---------------	----------------	-----------

1.	Geotechnischer Bericht, ergänzende Stellungnahme IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 09.11.2015.	47
----	--	----

unabhängig von der Darstellung bzw. Festsetzung der Erschließungsstraße „Am Dorfteich“ im Bebauungsplan.

Das Gutshaus und seine benachbarte Bebauung wird nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen, weil die Gemeinde hier kein Planungserfordernis sieht. Das Gutshaus und das südöstlich vom Gutshaus gelegene Haus können über eine Zufahrt von der Straße „Am Dorfteich“ erreicht werden. Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept für den Bebauungsplan hat sich die Gemeinde entschieden, das südöstlich vom Gutshaus gelegene Haus über die Straße „Am Dorfteich“ verkehrlich anzubinden. Eine alternative Zufahrt über das Plangebiet ist nicht Ziel der Gemeinde. Deshalb gibt es aus Sicht der Gemeinde kein Planungserfordernis. Der Bereich wird nicht in das Plangebiet einbezogen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt dient der Lage- und Höhenplan vom 12. Oktober 2012 mit der Bezugshöhe HN 76, der durch das Vermessungsbüro Holst & Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, erstellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien als Zuarbeit zum Artenschutzgutachten, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen vom 28.09.2012 mit Ergänzungen vom 10.05.2013.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt vom Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Str. 11, 23936 Grevesmühlen als Bestandteil der Begründung.
- Geotechnischer Bericht, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 07.03.2014.
- Geotechnischer Bericht, Stellungnahme 1. Bericht, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 01.04.2014.

- Geotechnischer Bericht, Stellungnahme 2. Bericht, IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 06.09.2014.
- Geotechnischer Bericht, ergänzende Stellungnahme IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 09.11.2015.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 Geoinformations- und Vermessungsgesetz vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs.4 vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert. Das Gesetz tritt in drei Schritten in Kraft: Die Neuregelungen im Recht der Städtebaulichen Verträge (§§ 11 und 124 BauGB) sowie die Überleitungsvorschriften (§§ 242, 245a BauGB) sind bereits mit der Veröffentlichung im BGBl. am 20. Juni 2013 in Kraft getreten, die Vorschriften zur Wertermittlung (§§ 192, 198 BauGB) treten sechs Monate nach Verkündung, die übrigen Neuerungen - also der überwiegende Teil der Neuregelungen - treten am 20. September 2013 in Kraft.

Da das Verfahren vor dem Inkrafttreten der genannten Gesetzesänderung (Juni 2013) förmlich eingeleitet wurde, führt die Gemeinde Testorf-Steinfort das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB) zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung ist gemäß § 25d (Überleitungsvorschrift) in der geänderten Fassung 2013 anzuwenden.

2.5 Wahl des Verfahrens für die Planaufstellung nach dem BauGB

Die Durchführung des Verfahrens ist nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung vorgesehen. Die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes wurden für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, und für das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, bestimmt. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist gerechtfertigt. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer ursprünglich bebauten Fläche im zentralen Bereich der Ortslage Testorf, die an der Mecklenburger Straße liegt und den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen des Gutshofes umfasst. Es handelt sich um eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Dabei ist auch beachtet, dass in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang keine weiteren Plangebiete zu betrachten sind, für die Pläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung, der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Der Landkreis hat sich hierzu geäußert. Vogelschutzgebiete sind nicht berührt. Andere NATURA-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenso nicht berührt. Somit ist die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB auch aus diesen Belangen gegeben.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht erforderlich.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch. Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wird die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet.

Durch die Überplanung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsflächen und ehemals bebauter und versiegelter Flächen werden diese einer Wiedernutzbarmachung zugeführt.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.05.2012 besagt:

"Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 werden Flächen innerhalb der Ortslage Testorf in Anspruch genommen, auf denen leerstehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden."

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Testorf nordöstlich des Gutshauses mit den angrenzenden Straßen "Am Dorfteich" und "Mecklenburger Straße". Die Gemeinde Testorf-Steinfort plant die Ausweisung und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wobei zwei vorhandene Wasserflächen mit umliegender Vegetation berücksichtigt werden.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Durch die Überplanung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsflächen und ehemals bebauter und versiegelter Flächen werden diese einer Wiedernutzbarmachung zugeführt. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen sowie Wasserflächen festgesetzt.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 1,6 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind nicht aufgestellt.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das SPA Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine liegt ca. 3400 m südwestlich vom Plangebiet, wie ebenso das FFH-Gebiet "Stepenitz, Radegast- und Maurinetal". Ein weiteres FFH-Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz befindet sich ca. 6400 m östlich des Planungsgebietes. Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im weiteren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung der Ortslage, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.
- Im Bereich des südlichen Teiches sind mehrere Gehölze gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind geschützt. Diese Gehölze sind zum Erhalt festgesetzt, welche im planerischen Konzept berücksichtigt werden.
- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Im Plangeltungsbereich sind zwei Kleingewässer vorhanden, die unter den Biotop-Nummern NWM 16369 und 16374 als "stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation" gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V als geschützte Biotope kategorisiert sind. Diese Kleingewässer (Teiche) mit der umliegenden Ufervegetation sind im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Teiche werden im planerischen Konzept hinsichtlich ihrer Erhaltung in der ursprünglichen Form beachtet. Damit ist auch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde beachtet, welche darauf verweist, dass erhebliche bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf die geschützten Biotope zu vermeiden sind.

- Bisher sind keine Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt (IStellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 15.06.2012).
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden erweitert.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist und von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Die Gemeinde hat eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

Die Öffentlichkeit wurde am Aufstellungsverfahren durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 beteiligt. Die Behörden wurden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2013 beteiligt. Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Belange der Erschließung und damit verbunden die Lösung der Altlastenproblematik erforderlich.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsflächen zu schaffen. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen und einer Zersiedlung der Landschaft sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kann mit der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche entgegen gewirkt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Ortskernbereich geschaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen Voraussetzungen für die Neubebauung bzw. Neubildung von Grundstücken innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten geschaffen werden. Die Straße „Am Dorfteich“ bildet weiterhin die Hauptzufahrt; diese wird außerhalb und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren so hergestellt, dass sie geeignet ist, die verkehrliche Anbindung zu sichern. Der Bebauungsplan dient als Grundlage, um für die neuen Grundstücke die Verkehrsanlagen zu planen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Die Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen, des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Verwaltung obliegt dem Amt Grevesmühlen-Land.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Gemeinde Testorf-Steinfort werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Gemeinde befindet sich

- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen, welcher dem Oberzentrum Schwerin zugeordnet ist,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Bereich der Entwicklungsachse Hamburg-Stettin.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde Testorf-Steinfort getroffen:

- Bezüglich der Einordnung in die Siedlungsstruktur wird Testorf-Steinfort als Gemeinde Nr. 649 geführt.
- Die Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich im strukturschwachen ländlichen Raum. Unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters sind günstige Wohnangebote zu entwickeln und ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten bzw. diese durch Umnutzung oder ggf. Abriss leer stehender Bausubstanz zu verbessern
- Die Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planung, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.
- Die Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich im Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung. In diesen Gebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben so abgestimmt und abgewogen werden, dass Abbau verhindernde Nutzungen in der Regel ausgeschlossen werden.
- In der Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen. Innerhalb der Eignungsgebiete Windenergieanlagen dürfen keine der Windenergienutzung entgegenstehenden Nutzungen zugelassen werden.

- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung abzudecken.
- Der Landschaftsverbrauch soll möglichst gering gehalten werden und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Bauvorhaben sollen durch angepasste Standortwahl, Dimensionen und Bauweise das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Die Gemeinde Testdorf-Steinfort liegt am regionalen Straßennetz der B208. Westlich der Gemeinde beläuft die überregionale Anbindung der L03. Nördlich der Gemeinde befindet sich in BAB 20 als Anbindung an das großräumige Straßennetz.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 14.05.12 mit, dass der vorliegende Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Damit wird den Zielen des RREP entsprochen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat sich in seiner Stellungnahme vom 14.05.2012 entsprechend geäußert. Danach befindet sich die Gemeinde Testorf-Steinfort im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Grevesmühlen-Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im strukturschwachen ländlichen Raum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In der Gemeinde ist ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung und ein Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 werden Flächen innerhalb der Ortslage Testorf in Anspruch genommen, auf denen leerstehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1(2) RREP WM).

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird auf die Wiedergabe von Ausführungszielen des Gutachterlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern verzichtet.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird auf die Wiedergabe von Ausführungszielen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg verzichtet.

4.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. Dem Entwicklungsgebot nach Maßgabe § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

4.6 Landschaftsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über keinen Landschaftsplan.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfort befindet sich im Ortsteil Testorf im nördlichen Gemeindegebiet.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Testorf, welcher typische Merkmale eines Gutsdorfes aufweist. Das Plangebiet überplant einen Teilbereich der ehemaligen Gutsanlage (Teiche und Fläche mit ehemals Wirtschaftsgebäuden). Der ehemalige Gutshof wurde zu DDR-Zeiten von der LPG genutzt. Die nunmehr bereits auffälligen Gebäude wurden bis Ende 2011 abgebrochen. Die Fläche wurde beraumt und eingeebnet; es sind heute keine Gebäude und Verkehrsflächen mehr vorhanden. Geblieben sind die beiden Teiche mit ihrer Ufervegetation und Grünflächen.



Abbildung 1: Testorf, vor dem Abbruch der Wirtschaftsgebäude der ehemaligen LPG (Quelle: google maps)



Abbildung 2: Testorf, nach Beräumung der Fläche (Quelle: www.gaia-mv.de; Luftaufnahme von 03/ 2012)

5.2 Umgebung des Plangebietes

Die Straße "Am Dorfteich" ist bereits vorhanden und führt auf das ehemalige Gutshaus zu.

Das ehemalige Gutshaus ist ein eingeschossiger Backsteinbau über einem hohen Keller und besitzt einen Drempel und ein Satteldach. Der Haupteingang liegt mittig in der Fassade und wird durch einen Mittelrisaliten hervorgehoben. Das ehemalige Gutshaus steht unter Denkmalschutz. Es dient heute als Wohnhaus, ebenso wie ein weiteres kleines Gebäude südöstlich des ehemaligen Gutshauses. Weiterhin ist hier noch ein kleiner Teich zu finden.

Die Fläche nordwestlich der Straße "Am Dorfteich" ist unbebaut.

Nordöstlich befindet sich die L 031 ("Mecklenburger Straße") mit bebauten Grundstücken. Zwischen der "Mecklenburger Straße" und dem Plangebiet liegt die Bushaltestelle des Ortes und eine Grünfläche/ Freifläche.

Südöstlich sind die Grundstücke an der Steinforter Straße - Wohnbebauung mit Hausgärten - vorhanden.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 01.03.2012 für das Gebiet „Am Gutshof“ in Testorf-Steinfort den Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Planungsziele bestehen in:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnbebauung innerhalb des Ortes.
- Nachnutzung vorhandener Flächen, auf denen ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Anlagen abgerissen wurden.

- Einbettung der Bebauung in die naturräumlichen Ausstattungselemente.
- Bereitstellung von Grundstücken mit ländlich typischer Grundstücksgröße.
- Sicherung der Anforderungen für die Ver- und Entsorgung.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebaulichen Vorgaben. Diese werden maßgeblich durch die Straße „Am Dorfteich“, die zum Gutshaus führt und die vorhandenen Teiche, geprägt.

Die Straße „Am Dorfteich“ wird als Hauptzufahrt zukünftig das neue Baugebiet verkehrlich an das übergeordnete Straßennetz anbinden. Die innere Struktur des Gebietes wird so gewählt, das dorftypische Grundstücke und Grundstücksgrößen geschaffen werden können und ebenso die naturräumliche Situation mit den Teichen entsprechend beachtet wird.

Im Übergang von den privaten Grundstücke zu dem Teich werden private Grünflächen festgesetzt. Da diese relativ schmal ausgebildet werden, sieht die Gemeinde vor, am Teich, der sich westlich des Plangebietes befindet, Maßnahmen des Artenschutzes umzusetzen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Konzeptes hatte sich die Gemeinde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Vorentwurf mit Anregungen im Zusammenhang mit der Einbindung des Gutshauses zu beschäftigen.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hatte sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch mit Zielsetzungen zum Konzept unter Berücksichtigung von Einwendungen mit dem Gutshaus zu beschäftigen. Unter Abwägung verschiedener Varianten, die von unterschiedlichen Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung des südöstlich vom Gutshaus auf dem Flurstück 86 liegenden bebauten Grundstück ausgehen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Konzept der baulichen Entwicklung – wie bereits mit dem Vorentwurf dargestellt – fortzusetzen. Auf eine Straße, die in Verlängerung der südlichen Planstraße „B“ zum Flurstück 86 orientiert, wurde verzichtet. Nachteilig wirkte sich aus, dass die Straße zwischen 2 Teichen durchgeführt werden müsste. Zusätzlich wäre eine Ringstraße auszubilden, die mit der derzeit vorhandenen Variante bzw. verkehrlichen Anbindung des Gutshauses korrespondiert hätte. Dadurch hätte sich die Manövrierbarkeit verbessert. Unter Berücksichtigung des Bestandes der Bebauung außerhalb des Plangebietes wird die für diese Gebäude vorhandene verkehrliche Erschließung als geeignet angesehen und aufrecht erhalten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie durch den Verkauf von Grundstücken Einfluss auf die Bildung von Grundstücksgrößen hat. Die von der Gemeinde vorgesehenen Grundstücksgrößen berücksichtigen das für den ländlichen Raum typische Maß.

Weitergehende Regelungen sind durch die Gemeinde als Festsetzung nicht vorgesehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

"Allgemeines Wohngebiet: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind."

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gemeinde hat in ihren Überlegungen auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes überprüft. Unter Berücksichtigung der örtlichen Vorgaben wird jedoch das Allgemeine Wohngebiet für die Neubebauung festgesetzt. Die Nutzungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen denen, die für die Nutzung innerhalb des Gebietes vorgesehen sind. Es wird lediglich geregelt, dass Tankstellen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung soll möglichen Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt werden, um eine gute Wohnqualität zu sichern. Tankstellen sind im Ortskernbereich kein städtebauliches Ziel der Gemeinde.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung

- der maximalen Grundflächenzahl (max. GRZ 0,3)
- der maximal zulässigen Traufhöhe ($TH_{\max}$ 4,50 m),
- der maximal zulässigen Firsthöhe ($FH_{\max}$ 9,00 m),
- die Anzahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss),

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen berücksichtigen die für ländliche Umgebungen typischen Ausnutzungskennziffern.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die max. zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichende Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe und der maximal zulässigen Firsthöhe Für die Trauf- und Firsthöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gewährleistet eine relativ einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet für die eingeschossigen Hauptgebäude und ermöglicht den Bauherren einen ausreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die unteren Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Hauptgebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die offene Bauweise ist festgesetzt. Dies entspricht den in der Ortslage typischen Gebäuden und Anlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen von den Erschließungsstraßen beträgt 5,00 m, so dass der Straßenraum nicht eingeengt und Vorgartenbereiche ausgebildet werden können. Ausnahmen sind für Bauteile von untergeordneter Bedeutung festgesetzt.

"Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 6,00 m zulässig."

Von den festgesetzten Grünflächen um die Teiche beträgt der Abstand der Baugrenze ebenfalls 5,00 m, so dass ein hinreichender Abstand zu den Grünflächen mit ihren Gewässern inkl. Uferzonen gewährleistet ist.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist gemäß dem städtebaulichen Konzept eine lockere Bebauung beabsichtigt. In der Kombination mit weiteren Festsetzungen, wie der maximal zulässigen Grundflächenzahl, der maximalen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und die räumliche Begrenzung durch die Lage der Baugrenzen wird das planerische Ziel erreicht.

Die Gemeinde hält an der ausnahmsweisen Überschreitung der Baugrenzen fest. Die Gemeinde sieht die Ausnutzungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes als hinreichend an. Sofern eine Überschreitung gewünscht wird, die im Rahmen der Festsetzung liegt, wird auf einen Ausnahmeantrag orientiert, der dann gesondert zu bescheiden ist.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Innerhalb des Kronentraufbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Stellplätze nicht zulässig.“

Um einen angemessenen Abstand von Garagen und Nebenanlagen zum zugehörigen Straßenabschnitt zu sichern, wird ein Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt. Vorgartenbereiche werden hier entsprechend freigehalten, so dass die prägende städtebauliche Struktur hier nicht beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzung wird geregelt, dass die Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze in Bezug auf die öffentlichen Straßen und Wegen zurücktreten. In den weiteren Grundstücksbereichen sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Aufstellen von Abfallbehältern ist hiervon nicht berührt.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume dargestellt und festgesetzt. Die Bäume befinden sich außerhalb von Baugrenzen, somit außerhalb von überbaubaren Flächen für

Hauptgebäude. Zum Schutz der Bäume wird festgelegt, dass auch Nebenanlagen und Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze innerhalb des Bereiches unzulässig sind.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und für Doppelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt."

Die Zahl der Wohnungen wird reglementiert, so dass eine zu große Zahl an Wohnungen in den jeweiligen Gebäuden ausgeschlossen wird. Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht.

Die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten gilt je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und behandelt so beide gleich.

Die Gemeinde hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Zahl der Wohneinheiten überprüft. Zunächst war es Ziel, nur 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaus zuzulassen. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung wurden 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte bestätigt. Die Gemeinde hatte ursprünglich unter dem Verhältnis von überbauter Fläche und Grundstücksfläche diese Festsetzung getroffen. Unter dem Gesichtspunkt der sozialen Belange wurde durch die Gemeinde entschieden, 2 Wohnungen zuzulassen.

7.6 Höhenlage

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahn der nächstgelegenen angrenzenden der Erschließung dienenden Verkehrsfläche an dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen und eine städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur zu erreichen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

Die Gemeinde hat die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes geprüft und entsprechend den Anforderungen präzisiert.

Für die Gebäude mit Ausrichtung zur Straße „Am Dorfteich“ erfolgt die Festsetzung des unteren Bezugspunktes bezogen auf die bereits vorhandene Straßenoberkante der Straße „Am Dorfteich“. Die Festsetzung zur Höhenlage entlang der Straße „Am Dorfteich“ wird getroffen, um die Anbindung der Baugrundstücke an die Straße „Am Dorfteich“ sicher zu stellen.

Für die Grundstücke an den Planstraßen A und B gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:

- die Oberkante der Fahrbahn, anhand der verkehrstechnischen Ausbauplanung ermittelt, in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstücksteils des jeweilig betrachteten Grundstücks.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der bereits baufachlich geprüften und genehmigten Straßenplanung hinreichend bestimmbar und es ist davon auszugehen, dass die getroffene Höhenfestsetzung hinreichend bestimmt ist.

7.7 Verkehrsflächen

Die Grundstücke des Plangebiets sind über eine neu zu errichtende Anliegerstraße, welche von der Straße "Am Dorfteich" abzweigt, erschlossen. Die Straße ist als Sackgasse mit einer Wendeanlage (Durchmesser 12,00 m) im zentralen Bereich, von der zwei Stickwege abzweigen, geplant.

Die Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche geplant (sh. Straßenquerschnitte Planstraße A und B). Die Straße ist in einer Gesamtbreite von 5,00 m (Planstraße B) bzw. 6,00 m (Planstraße A) Breite für alle Verkehrsteilnehmer geplant. Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche begründet sich wie folgt:

- Die Straße besitzt ausschließlich Erschließungsfunktion; keine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen.
- Es ist mit geringer Verkehrsstärke und Zielverkehren zu rechnen.
- nur Anliegerverkehr; kein Öffentlicher Personennahverkehr
- Die Aufenthaltsqualität steht als besonderer Nutzungsanspruch im Focus.
- Hauptbegegnungsfall Kfz: Pkw/ Pkw.

Die Wendeanlage am Ende der Planstraße A im Übergang zu den Stichstraßen (Planstraße B) wird als einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) gemäß Bild 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 mit 12,00 m Durchmesser ausgebildet. Die Gemeinde ist bestrebt, die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die Verkehrsflächen möglichst gering zu halten, so dass sie hier den vorgeschriebenen Wendehammer wählt.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Im Rahmen der technischen Planung wurde ein Sammelplatz für Abfallbehälter vorgesehen.

Für die Erschließung des Bebauungsplanes wurde für den Verkehrswegebau die Fachgenehmigung am 12.08.2015 durch die Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt.

7.8 Wasserflächen

Die vorhandenen Teiche werden gemäß ihrem Bestand als Wasserflächen festgesetzt.

7.9 Stellung der baulichen Anlagen

Entlang der Straße "Am Dorfteich", welche zum ehemaligen Gutshaus führt, wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude vorgegeben.

Die getroffene Festsetzung hat die Ausrichtung der Längsachsen der zu errichtenden Gebäude zum Inhalt. Die Festsetzung wird unter Berücksichtigung der vorrangigen Stellung der Gebäude mit der Traufseite entlang der Achse zum ehemaligen Gutshaus getroffen. Diese flankieren so die Straße und tragen der einstigen Bedeutung der Gebäude in diesem Bereich Rechnung.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Gestaltungsvorgaben orientieren sich an dem im Ort vorhandenen Spektrum. Deshalb werden die entsprechenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

Vorgaben für die Ausgestaltung von Dächern, Außenwänden und Fenstern werden getroffen, um die Zielsetzungen einer ortstypischen Bebauung zu sichern.

Einfriedungen werden insbesondere für straßenbegleitenden Bereich geregelt. Hier geht es darum, die gewünschten Einfriedungsarten zuzulassen und unerwünschte Einfriedungen auszuschließen.

Die Festsetzungen zu den Abfallbehältern sollen sichern, dass eine gestalterische Einbindung der Anlagen in die Grundstücksstruktur erfolgt. Eine Dominanz der Abfallbehälter soll durch eine Einfriedung ausgeschlossen werden.

Die Befestigung von Zufahrten soll möglichst aus kleinteiligem Material hergestellt werden. Flächenhafte Versiegelungen werden ausgeschlossen. Deshalb werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Gemeinde nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan auf, um auch gestalterisch Vorgaben unter Berücksichtigung der dörflichen Situation zu treffen und so einen Bezug des Plangebietes zum dörflichen Siedlungsgefüge herzustellen.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer
- Außenwände
- Fenster
- Einfriedungen
- Abfallbehälter
- Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken
- Festsetzung zu Bußgeldern.

Dächer

"Die Dächer sind als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer auszubilden.

Die Dächer für Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° auszubilden.

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Die Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) errichtet werden.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Carports und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dacheindeckung nicht zwingend.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Quergiebel, Veranden, Wintergärten, Erker, etc.)."

Die Gemeinde präzisiert im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ihre Festsetzungen zur Baugestaltung dahingehend, dass die Festsetzungen für Hauptdächer klar geregelt werden. Unabhängig sind Abweichungen sowohl in Material als auch in Bezug auf die Dachneigung geregelt.

Die Dächer sollen gemäß der regionaltypischen Bauweise als symmetrische Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° ausgebildet werden.

Hierbei finden die regionaltypischen Dachdeckungen als Hartdach Zulässigkeit. Die traditionelle Farbigkeit rot und rotbraun wird ergänzt um anthrazith. Um auch Möglichkeiten des ökologischen Bauens bereits bei der Gestaltung der Dächer zu berücksichtigen, sollen auch begrünte Dächer zulässig sein. Ebenso bleibt die Zulässigkeit von Solaranlagen von den Festsetzungen unberührt.

Da die Garagen, überdachten Stellplätze/ Carports und Nebengebäude sowie die Dachaufbauten und Gebäudeteile, wie Quergiebel, Veranden, Wintergärten, usw. den Hauptbaukörpern gegenüber untergeordnet sind, können die Dächer von den Festsetzungen abweichend ausgeführt werden.

Außenwände

"Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk in roter und rotbrauner Farbgebung oder glatt verputzte Außenwandflächen in der Farbgebung weiß, creme, beige, hellgrau und rot zulässig.

Andere Baustoffe, z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Oberfläche der Außenwand einnehmen.

Zur Gestaltung der Außenwände nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen oder ähnliches),
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

Die festgesetzten Vorgaben für die Gestaltung der Außenwände gelten nicht für die Gestaltung der Außenwände von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen sowie für die Außenwände von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie Wintergärten, Veranden, Erker, etc.)."

Die Gemeinde hat sich mit den Festsetzungen zur Gestaltung beschäftigt. Die Gemeinde hat geregelt, dass die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht für die Gestaltung der Außenwände von Nebenanlagen,

Garagen und überdachten Stellplätzen gelten. Durch die Gemeinde wird klargestellt, in welcher Form die Festsetzungen gelten.

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Fassaden als rotes und rotbraunes Verblendmauerwerk sowie als glatt verputzte Außenwandflächen in hellen Farben zulässig. Ergänzend ist die Verwendung von Holz zulässig.

Da die Garagen, überdachten Stellplätze/ Carports und Nebengebäude sowie die Dachaufbauten und Gebäudeteile, wie Wintergärten, Veranden, Erker, usw. den Hauptbaukörpern gegenüber untergeordnet sind, können die Außenwände von den Festsetzungen abweichend ausgeführt werden.

Fenster

"Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen."

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Fenster als stehende Rechteckformate vorzusehen.

Einfriedungen

"Festsetzungen zu Einfriedungen gelten nur für straßenbegleitende Einfriedungen. Einfriedungen von Grundstücken zur Straße hin sind zulässig, wenn sie mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsfläche hergestellt werden; für Einfriedungen, die als lebende Hecken hergestellt werden, gilt eine maximal zulässige Höhe von 1,50 m."

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen gelten nur für die straßenbegleitenden Einfriedungen der Grundstücke, da hiermit Einfluss auf die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes genommen werden soll.

Die Art und Ausführung der Einfriedungen orientiert sich an der ortstypischen Bauweise.

Um einen Bezug zur Erschließungsfläche zu gewährleisten, wird diese als Höhenbezug gewählt.

Abfallbehälter

"Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Zur Gestaltung eines harmonischen Straßenraumes wird durch die Gemeinde festgelegt, dass das Abstellen der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn sie entsprechend durch Einfriedungen umgeben werden.

Standplätze für Abfallbehälter auf den eigenen Grundstücken sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich nur zulässig, wenn sie zur Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind."

Die Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Abholtag sind diese an der öffentlichen Straße zur Abholung bereit zu halten. Da die Stichwege von den Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens nicht

befahren werden, sind die Abfallbehälter der hier anliegenden Grundstücke am Abholtag auf der hierfür vorgesehen Fläche bereitzuhalten.
Gestalterische Festlegungen zur Einbindung der Standplätze der Abfallbehälter dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

"Die Befestigung von privaten Stellplätzen sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/ oder Rasengittersteinen und/ oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig."

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Ortsbildes unter ökologischen Aspekten.

Festsetzung zu Bußgeldern

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II. verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.“

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

9. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

„Für Anpflanzungen im Bebauungsplan sind im öffentlichen Bereich und zur Einfriedung von Grundstücken zum öffentlichen Bereich hin überwiegend heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume-	Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume- Sträucher-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm. 125/150 cm.
Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain-Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde in Sorten (Tilia).
Obstbäume, alter Sorten	Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.
Sträucher	Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),

Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).“

Auf konkrete Standorte von Festsetzungen für Einzelbäume innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Um eine einheitliche Gestaltungsvorgabe für Anpflanzungen im öffentlichen Bereich zu treffen, werden konkrete Arten festgelegt und benannt.

9.2 Grünflächen

„Die mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Kommunikationspunkt und Aufenthaltsbereich parkartig zu gestalten. Für Bepflanzungen sind überwiegend heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden.“

Die Festsetzung zur Ausgestaltung von Grünflächen trifft im Wesentlichen auf die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu. Die südlich gelegene Grünfläche ist im Wesentlichen mit dem Schutzbereich des Gewässers nach § 20 NatSchAG M-V übereinstimmend. Lediglich auf den Grünflächen im Norden des Plangebietes befinden sich außerhalb des Gewässerschutzbereiches des Biotops nach § 20 NatSchAG M-V Flächen, die einer Gestaltung entsprechend zugeführt werden können.

Für die Grünfläche, die als Parkanlage festgesetzt wird, werden Festsetzungen derart getroffen, dass auch Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche zulässig sind. Dadurch soll die Aufenthaltswirkung auf diesen Flächen unterstützt und gestärkt werden.

9.3 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

„Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung II.1.1. zu ersetzen.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Zum Schutz und zum Erhalt dieser Bäume werden entsprechend Festsetzungen getroffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Festsetzung für Maßnahmen werden getroffen, um die nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume zu sichern.

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

9.4.1 Baumschutz

„Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachte Stellplätzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen

ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.“

Die Festsetzungen zum Baumschutz werden getroffen, weil es unzulässig ist, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Die geschützten Bäume werden in der Satzung festgesetzt und zum Erhalt festgesetzt. Beschädigungen oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

9.4.2 Gewässerschutz

„Innerhalb des Plangebietes befindliche Kleingewässer sind nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützt. Die unter den Biotop-Nummern NWM 16369 bzw. 16374 festgesetzten und geschützten Biotope sind zu schützen. Erhebliche bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen auf geschützte Biotope sind zu vermeiden.“

9.4.3 Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen zum Artenschutz

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 aus den Gräben zu entfernen sind.

Das Kleingewässer westlich des Plangebietes (§20 NWM16370) ist in seiner ökologischen Funktion aufzuwerten. Hierzu ist ein Gehölzrückschnitt vorzusehen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Sofern von dem Gehölzrückschnitt nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume betroffen sind, sind an diesen Bäumen ausschließlich Pflegemaßnahmen entsprechend der ZTV-Baumpflege zulässig. Für darüber hinausgehende Rückschnittmaßnahmen ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Auch Sondermaßnahmen entsprechend der ZTV bedürfen einer Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde.

Um das Kleingewässer westlich des Plangebietes (§20 NWM16370) sollen Ersatz-Winterquartiere in Form von zwei Lesesteinhaufen angelegt werden (§ 9 Abs. 1a BauGB).

10. **Bodenschutz**

Die geotechnischen Berichte und Stellungnahmen der IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden weisen Flächen mit erhöhten Schadstoffwerten sowie Flächen mit klarem Sanierungsbedarf nach.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat beabsichtigt die Fläche gemäß § 5 Abs. 1 LBodSchG M-V in das Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg –Vorpommern aufzunehmen. Dem hat die Gemeinde nicht zugestimmt. Unter Berücksichtigung der abschließenden gutachterlichen Stellungnahme wählt die Gemeinde in Abstimmung mit der Verwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land folgende Vorgehensweise:

Die beiden stark belasteten Flächen sind zu beräumen. Ein Verkauf dieser Flächen kann grundsätzlich erst nach erfolgter nachgewiesener Sanierung der Flächen erfolgen.

Bei den anderen Bauflächen ist davon auszugehen, dass diese Böden gemäß Gutachten stark bauschutthaltig sind. Es besteht jedoch kein Sanierungsbedarf bzw. Sanierungserfordernis. Die Gemeinde beabsichtigt entsprechende Hinweise in den Kaufverträgen aufzunehmen.

Die nichtbebauten Flächen sind jedoch für eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse nicht geeignet. Wenn dies dennoch beabsichtigt ist, ist ein Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag von bis zu 35 cm durch den Bauherrn erforderlich. Der Bürgermeister wird Kontakt zum Ministerium/StALU aufnehmen um Fördermöglichkeiten für die erforderliche Sanierung der beiden Altlastenflächen einzuwerben.

Die abschließende gutachterliche Stellungnahme sowie die lagemäßige Darstellung und der Flächen wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

11. Immissionsschutz

Die Gemeinde Testorf-Steinfort schafft mit dem Bebauungsplan Nr. 3 planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubeauung innerorts. Durch die Überplanung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsflächen und ehemals bebauter und versiegelter Flächen werden diese einer Wiedernutzbarmachung zugeführt und Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen.

Aus Sicht der Gemeinde sind keine weitergehenden Anforderungen an den Immissionsschutz zu betrachten.

Anforderungen an den Schutz vor Verkehrslärm aus übergeordneten Straßen sind aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfort nicht erforderlich. Die Straße ist aus Sicht der Gemeinde nicht so stark befahren, als das Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich die Aufenthaltsbereiche auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite befinden.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass der innerhalb des Gebietes entstehende Verkehr nicht zu einer Auswirkung, die besondere Maßnahmen erfordert, führen wird. Insofern sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage innerhalb des Ortes Testorf-Steinfort wird davon ausgegangen, dass Anforderungen an Einwirkungen durch Gerüche nicht weiter zu beachten sind.

Im Stellungnahmeverfahren für den Vorentwurf hatte die untere Immissionsschutzbehörde auch keine Hinweise vorgetragen. Die Gemeinde schafft somit die Voraussetzungen für ein WA-Gebiet.

In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wird auf die Anforderungen des Immissionsschutzes wie für Allgemeine Wohngebiete hingewiesen. Die Gemeinde beachtet diese Anforderungen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkehr auf der Dorfstraße nicht zu Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes führt. Eine Festsetzung im Text (Teil B) wird nicht als erforderlich angesehen und wird somit nicht vorgenommen.

12. Verkehrliche Erschließung

Das Straßenbauamt Schwerin hat mitgeteilt, dass das Plangebiet südlich des Landesstraße 031 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Testorf liegt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Anbindung an die Landesstraße gegeben.

Innerhalb des Plangebietes werden neue Erschließungsstraßen hergestellt. Die Anbindung der Erschließungsstraßen für das Plangebiet, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen, erfolgt über die Straße Am Dorfteich.

Für die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden die Breiten für die Planstraße „A“ mit 6,00 m und für die Planstraßen „B“ mit 5,00 m berücksichtigt. Es ist vorgesehen, die Verkehrsfläche in einer Breite von 3,00 m zu befestigen. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind als teilbefestigte Flächen und als Sicherheitsstreifen bzw. für den Fußgänger vorgesehen. Innerhalb des Gebietes ist die Herstellung einer Wendeanlage, die nach den Empfehlungen des Straßenbaus für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet ist, vorgesehen. Die Ausbauabsichten für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen stellen lediglich eine Empfehlung dar. Von den Empfehlungen kann abgewichen werden, wenn dauerhaft gesichert ist, dass eine Leistungsfähigkeit für die verkehrliche Anbindung der Grundstücke gegeben ist.

Für die als verkehrsberuhigter Bereich geplanten Erschließungsstraßen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, des Lichtraumprofil und die Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten bzw. Einbiegegraden entsprechend den Anforderungen der RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, straßennahmenschilder u. dgl. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen bzw. Wendeanlage anzuordnen, so dass durch sie keine zusätzliche Gefahr geschaffen wird. Diese Anforderungen sind bei der technischen Planung zu prüfen.

Die geplante Wendeanlage am Ende der Planstraße „A“ ist für Müllfahrzeuge nach RAST 06 bzw. den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ (UVV-VBG 126) zu bemessen. Die Gemeinde sieht unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange eine Wendeanlagen durch Vor- und Zurückstoßen vor. Der Abfallwirtschaftsbetrieb, der für die Entsorgung zuständig ist, ist im Zuge der Planvorbereitung in die Abstimmung mit einzubeziehen und die abschließende Stellungnahme ist im Rahmen der Vorbereitung der Anlagen einzuholen.

Das Befahren der Planstraße „B“ ist mit Müllfahrzeugen aufgrund von fehlenden Wendeanlagen nicht möglich. Deshalb sind an der Wendemöglichkeit in der Planstraße „A“ Stellplätze für Müllbehälter vorzusehen. Die Stellplätze für Müllbehälter sind in der Planzeichnung vorgesehen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag bereitzustellen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV zur Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorzulegen. Für die Erschließung des Bebauungsplanes wurde für den Verkehrswegebau die Fachgenehmigung am 12.08.2015 durch die Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als gemischte Verkehrsfläche berücksichtigt. Als zumutbar wird angesehen, im Begegnungsfall auf Randbereiche (Bankett) auszuweichen. Ein vollständiger Ausbau der Verkehrsfläche wird derzeit von der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen. Dies wird mit der geringen Verkehrsdichte begründet.

Die Gemeinde hat keine weitergehende Differenzierung der Planstraßen vorgesehen. Die Straßen sind sämtlich als öffentliche Straßen vorgesehen.

Die Gemeinde hat die Empfehlung, die Straße Am Dorfteich, zumindest bis zum Abzweig der "Planstraße A" in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, geprüft. Die Gemeinde hat sich mit den Ausführungen des Landkreises beschäftigt, dass die hier vorhandene sandgeschotterte Erschließung für den Bestand genügt, aber für die Aufnahme der geplanten Bebauung im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht ausreichend ist. Seitens der Gemeinde ist ohnehin geplant, die Straße Am Dorfteich zu erneuern. Damit sind dann die Anforderungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der gemeindlichen Planungen gesichert. Dies erfolgt unabhängig von der Darstellung bzw. Festsetzung der Erschließungsstraße im Bebauungsplan. Die Straße Am Dorfteich ist eine Gemeindestraße, die öffentlich gewidmet und eigentumsrechtlich abgesichert ist. Die Planungen der Gemeinde zum Ausbau der Straße laufen zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallel. Die Ausführungsplanung zur Straße erfolgt derzeit durch ein Ingenieurbüro mit einem Schwerpunkt auf Straßenbauplanung. Es ist ein Ausbauquerschnitt in der Ausführungsplanung (einschl. Borde, Rinne und Bankette) von ca. 4,80m geplant.

Das öffentliche Flurstück für die Straße ist breiter als der vorgesehene Ausbauquerschnitt.

Der dabei erzielte Ausbauzustand ist nach Aussage der Verwaltung geeignet, den zusätzlichen Verkehr, der aus der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 3 erwachsen wird, aufzunehmen. Die Gemeinde plant und baut die Straße gemäß der Erfordernisse für die geordnete und gesicherte Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 3.

13. Ver- und Entsorgung

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) hat mitgeteilt, dass vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen Erschließungsträger, in diesem Falle erschließt die Gemeinde das Gebiet, und dem ZVG erforderlich ist. Das Grundstück des Plangebietes unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und ist entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Aus der Umsetzung dürfen dem ZVG keine Kosten entstehen.

13.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung

Die Anbindung an das Netz der Trinkwasserversorgung ist vorgesehen. Die erforderlichen Letzungen werden hergestellt. Die Versorgungspflicht für Trinkwasser hat die Gemeinde Testorf-Steinfurt dem Zweckverband für

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgungen werden mit dem ZVG vereinbart.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser gesichert ist.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass mit der Überplanung des Gebietes eine Überbauung im Bereich der Trinkwasserleitung AZ DN 100 vorgesehen ist. Eine Überbauung des Leitungsbestandes ist nicht zulässig. Diese Leitung ist außer Betrieb zu nehmen. Die Kosten hat der Erschließer zu tragen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Abwasserbeseitigungspflicht dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Der ZVG hat das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Ableitung des Schmutzwassers durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Anbindung an das örtliche Netz der Entsorgung vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes werden die erforderlichen Anlagen neu errichtet.

Anfallendes Schmutzwasser wird über eine Freispiegleitung zu einem Abwasserpumpwerk geführt und von dort über ein Druckentwässerungssystem in das vorhandene Schmutzwasserentwässerungssystem des Zweckverbandes Grevesmühlen eingeleitet.

13.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Testorf-Steinfurt bzw. dem beauftragten Zweckverband. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt wird das anfallende Oberflächenwasser über das vorhandene System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, bestehend aus vorhandenen Teichen und Vorflutleitungen, ableiten.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass sich der Regenwasserkanal nicht im Eigentum des ZVG befindet.

Die Ortslage Testorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Niederschlagswasser ist somit grundsätzlich auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder zu verwerten. Ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht bzw. nicht vollständig nachzuweisen, ist die technische Möglichkeit der Ableitung zu prüfen.

Der Geotechnische Bericht der IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 07.03.2014 hat dargestellt:

„Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen ist aufgrund des sehr schwach durchlässigen Untergrundes (Geschleibemergel, Schicht 4) nicht möglich. Gleiches gilt für die Versickerung von Niederschlägen im Bereich der künftigen Grundstücke. Eine sichere Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der B-Planes Nr. 3 ist notwendig.“

Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde erstellt und wird zum Gegenstand der gemeindlichen Planung. Unter Berücksichtigung der wassertechnischen Berechnung des technischen Planers ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Verkehrs- und Grundstücksflächen im Plangebiet aufgrund des sehr schwach durchlässigen Untergrundes (Geschleibemergel) nicht möglich. Eine sichere Ableitung des Niederschlagswassers über eine Regenwasserkanalisation ist notwendig. Die Nachweise hierfür wurden erbracht. Der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine hat mitgeteilt, dass gegen die gedrosselte Einleitung der Fläche des Plangebietes in den Graben 7/19/2 keine Einwände bestehen. Die Stellungnahme liegt vom 11.05.2015 vor.

Eine sichere Ableitung des Niederschlagswassers über eine Regenwasserkanalisation ist notwendig. Die Trassierung des Regenwasserkanals im Plangebiet erfolgt in der Planstraße A und B mit einer Rohrdimensionierung von DN 150 und DN 300. Die geplante Regenwasserkanalisation schließt an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße „Am Dorfteich“ an. Die hydraulischen Berechnungen haben ergeben, dass die Vorflutleitung M 15 sowie die Vorflut 7/17/2 als Gewässer II. Ordnung das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen können. Eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur Erschließungsplanung liegt der Gemeinde noch nicht vor und steht auch nicht kurzfristig in Aussicht. Für die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung wäre die Einleiterlaubnis der Unteren Wasserbehörde in das Gewässer II. Ordnung vor Satzungsbeschluss erforderlich. Hilfsweise wäre die Bekanntmachung der Satzung erst nach Vorlage der notwendigen Einleiterlaubnis vorzunehmen.

Das Niederschlagswasser im dem Plangebiet wird abgeleitet. Somit ist eine Herauslösung aus der Versickerungssatzung notwendig. Der Antrag auf Herausnahme des Plangebietes aus der Versickerungssatzung wurde durch die Verwaltung am 24.11.2015 beim Zweckverband Grevesmühlen gestellt.

Der Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“ hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt. Im unmittelbaren Bereich des Gebietes befinden sich keine Gewässer in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Stepenitz-Maurine“. 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. Für die Nutzung Gewässer II. Ordnung zur Ableitung ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Das Verbandsgewässer 7/19/2 wurde durch den Wasser- und Bodenverband mitgeteilt. Unterirdische wasserwirtschaftliche Anlagen, die nicht in der Unterhaltungspflicht liegen, sind zu

beachten. Die Eigentümerabstimmungen wären einzuholen. Hinweise für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Gemeinde in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen sind, werden zur Kenntnis genommen.

13.3 Brandschutz / Löschwasser

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt sichert die Löschwasserbereitstellung durch Entnahme aus natürlichen Wasserfassungen und aus Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Entsprechend Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W405 ist entsprechend der Art und der Ausdehnung von Gebäuden sowie der Bebauungsdichte eine Löschwassermenge für den Grundschutzbedarf von mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitzustellen bzw. vorzuhalten. Geeignete Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis der Bebauung von nicht mehr als 300 m liegen. Die im Plangebiet liegenden Teiche sollen für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden.

Bei der Nutzung von vorhandenen offenen Gewässern als Löschwasseranlagen ist die Löschwasserentnahme durch eine vor Frosteinwirkung geschützte Entnahmeeinrichtung sicherzustellen. An der Entnahmestelle ist eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge mit Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Aufstellfläche und die Zufahrt muss der –Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr- i.d.F. August 2006 entsprechend. Zufahrt und Entnahmestelle sind mit Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung wird klargestellt, dass das Volumen der zwei Teiche etwa 2.500 m³ beträgt und damit ausreichend für den Grundschutz ist. Die Sanierung der beiden Teiche erfolgte vor wenigen Jahren. Darüber hinaus gibt es in einer Entfernung von jeweils etwa 200 m 3 Trinkwasserhydranten des ZVG, die für die Brandbekämpfung zusätzlich in Anspruch genommen werden können. Die dicht am Bebauungsplangebiet stationierte Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde ist mit 2 Löschfahrzeugen ausgestattet, wovon eines 650 l Löschwasser mitführt, das sofort nach Eintreffen an der Brandbekämpfungsstelle für den Erstangriff zur Verfügung steht, während die Förderstrecke aus den Teichen oder den Hydranten aufgebaut wird.

13.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.

Der Leitungsbestand ist bei der Planung und Vorbereitung von Vorhaben zu beachten. Der erforderliche Leistungsbedarf ist mit den zuständigen Stellen der E.DIS AG abzustimmen.

Die Anforderungen der E.DIS AG, Leitungen von Baumpflanzungen freizuhalten, ist zu beachten.

Des weiteren ist die Anforderung der E.DIS AG zu beachten, dass zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

13.5 Telekommunikation

Die Telekom Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Da die Planunterlagen nur für interne Zwecke zu nutzen sind, nimmt die Gemeinde den Leitungsverlauf zur Kenntnis. Hauptleitungen befinden sich in der Straße „Am Dorfteich“. Diese sind zu beachten und sollen ergänzt werden. Eine detaillierte Berücksichtigung ist auf der Ebene der technischen Planung erforderlich.

Die Fernmeldeversorgung ist durch Anbindung an die Netze der Telekommunikationsversorgung beabsichtigt.

13.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Das Befahren der Planstraße „B“ ist mit Müllfahrzeugen aufgrund von fehlenden Wendeanlagen nicht möglich. Deshalb sind an der Wendemöglichkeit in der Planstraße „A“ Stellplätze für Müllbehälter vorzusehen. Die Stellplätze für Müllbehälter sind in der Planzeichnung vorgesehen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag bereitzustellen.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt etwa 1,6 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		14.420,0
▪ WA (davon innerhalb der Baugrenzen)	11.420,0 (6.472,9)	
Verkehrsflächen		982,8
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	982,8	
Grünflächen		1.287,3
▪ Parkanlage, öff.	1.287,3	
Wasserflächen		2.732,9
▪ Wasserflächen	2.732,9	
Gesamtfläche des Plangebietes		16.423,0

Unter Beachtung der maximal zulässigen GRZ von 0,3 ist eine maximal zulässige Grundfläche von 3.426 m² möglich, inklusive 50 %ige Überschreitung, insgesamt 5.139 m². Hiernach ist erkennbar, dass die festgesetzte GRZ innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden kann.

15. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte)

Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Zur Beurteilung des Plangebietes wurde folgendes faunistische Untersuchungen vorgenommen:

- Gemeinde Testorf-Steinfort - Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Am Gutshof“ in Testorf (Landkreis Nordwestmecklenburg, Mecklenburg-Vorpommern) - Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien als Zuarbeit zum Artenschutzgutachten, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 28. September 2012, Ergänzungen vom 10. Mai 2013

Die Ergebnisse werden nachrichtlich in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Testorf. Das Plangebiet überplant einen Teilbereich der ehemaligen Gutsanlage (Teiche und Fläche mit ehemals Wirtschaftsgebäuden). Der ehemalige Gutshof wurde zu DDR-Zeiten von der LPG genutzt. Die nunmehr bereits auffälligen Gebäude wurden bis Ende 2011 abgebrochen. Die Fläche wurde beräumt und eingeebnet; es sind heute keine

Gebäude und Verkehrsflächen mehr vorhanden. Geblieben sind die beiden Teiche mit ihrer Ufervegetation und Grünflächen.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) geprägt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Parkanlage um das ehemalige Gutshaus. Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsraumes ist ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist.

I alle wildlebenden Vogelarten

„Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2012 insgesamt 17 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zur freien Landschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.“ (Bauer)

In der folgenden Tabelle werden alle 17 im UG festgestellten Brutvogelarten dargestellt. Es erfolgt eine Zuordnung zu den Vermehrungshabitaten.

Ifd. Nr.	Deutscher Artnamen	wissenschaftlicher Artnamen	VogelSchR	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)	Freiflächen	Gewässer	Gehölze
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg					x
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg				x	x
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg				x	x
4	Bläßhuhn	<i>Fulica atra</i>	X	Bg				x	
5	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	X	Bg				x	
6	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg				x	x
7	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg					x
8	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg				x	x
9	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg				x	x
10	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg					x
11	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V			x
12	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg					x
13	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg					x
14	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg			x		x
15	Teichrohrsänger	<i>Crocephalus scirpaceus</i>	X	Bg				x	
16	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg				x	
17	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg		V			x

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

„Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Niststätten von Arten mit mehrjähriger Brutplatzbindung kommen im Vorhabengebiet nicht vor. Die Funktion für die festgestellten Brutvogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es kommt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu keinen Auswirkungen auf die lokalen bzw. regionalen Bestände der festgestellten Arten.“ (Bauer)

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungslage ausgeschlossen werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgende Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten- Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt:

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
		Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (klare Stillgewässer mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt am Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Da keine geeigneten Gewässer (Stillgewässer mit ausreichend großen und dichten Beständen an Krebschere) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Da keine geeigneten Gewässer (Mittel- und Unterläufe großer Ströme und Flüsse) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Da keine geeigneten Gewässer (Moorkolke und Restseen mit Schwingrieden aus Torfmoosen und Kleinseggen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Da keine geeigneten Gewässer (große Stillgewässer mit Raubfischbestand) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Da keine geeigneten Gewässer (Stillgewässer mit oberflächennahen großflächigen submersen Strukturen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Libellen	Symperca paedisca	Sibirische Winterlibelle	Da keine geeigneten Gewässer (Schlenkengewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Alteichenanteil) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Standgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich. Da die Bäume im Plangebiet erhalten bleiben, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art auszuschließen.
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Ein Vorkommen ist unwahrscheinlich, da im Rahmen der faunistischen Untersuchungen die Arten nicht nachgewiesen werden konnten.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	Ein Vorkommen konnte nachgewiesen werden. (Bauer)
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Ein Vorkommen ist unwahrscheinlich, da im Rahmen der faunistischen Untersuchungen die Arten nicht nachgewiesen werden konnten.
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der Insellage des Plangebietes fernab von größeren Metapopulationen auszuschließen. Die nächstgelegenen Vorkommen befinden sich am Bahndamm Grevesmühlen-Plüschow in etwa 4 km Entfernung zum Vorhabengebiet. (Bauer)
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich. Da die Bäume im Plangebiet erhalten bleiben, ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art auszuschließen.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	Myotis	Große	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	brandtii	Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

„Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Niststätten von Arten mit mehrjähriger Brutplatzbindung kommen im Vorhabengebiet nicht vor. Die Funktion für die festgestellten Brutvogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es kommt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu keinen Auswirkungen auf die lokalen bzw. regionalen Bestände der festgestellten Arten.“ (Bauer)

Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Ein Vorkommen von Fledermäusen und des Eremiten ist in den Gehölzen am südlichen Gewässer möglich. Diese Gehölze bleiben erhalten. Daher ist nicht von einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Im Plangebiet konnte der Laubfrosch nachgewiesen werden. Das am südlichen Rand des Plangebietes gelegene Gewässer besitzt eine Bedeutung als Vermehrungshabitat. Des Weiteren konnten im Plangebiet Ringelnatter und Waldeidechse (keine Arten des Anhangs IVa der FFH-RL) beobachtet werden. (Bauer)

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 aus den Gräben zu entfernen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust der Habitate für Amphibien/ Reptilien. Es handelt sich überwiegend um die Funktion als Migrationskorridor oder Winterquartier. Im Umfeld des Dorfteiches sollte die wegfallenden Habitatfunktionen kompensiert werden.

Folgende Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Das Kleingewässer nordwestlich des Dorfteiches (§20 NWM16370) sollte in seiner ökologischen Funktion aufgewertet werden. Hierzu sollte ein Gehölzrückschnitt erfolgen. Weiterhin sollten um das Gewässer Ersatz-Winterquartiere in Form von zwei Lesesteinhaufen angelegt werden.

Bei Durchführung der o.g. Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen zu erwarten.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der o.g. Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von der Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Ein Vorkommen von Fledermäusen und des Eremiten ist in den Gehölzen am südlichen Gewässer möglich. Diese Gehölze bleiben erhalten. Daher ist nicht von einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben auszugehen, da keine maßgeblichen Habitatbestandteile durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind.

Im Plangebiet konnte der Laubfrosch nachgewiesen werden. Das am südlichen Rand des Plangebietes gelegene Gewässer besitzt eine Bedeutung als Vermehrungshabitat. Des Weiteren konnten im Plangebiet Ringelnatter und Waldeidechse (keine Arten des Anhangs IVa der FFH-RL) beobachtet werden. (Bauer)

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 aus den Gräben zu entfernen sind.

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust der Habitate für Amphibien/ Reptilien. Es handelt sich überwiegend um die Funktion als Migrationskorridor oder Winterquartier. Im Umfeld des Dorfteiches sollte die wegfallenden Habitatfunktionen kompensiert werden.

Folgende Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

Das Kleingewässer nordwestlich des Dorfteiches (§20 NWM16370) sollte in seiner ökologischen Funktion aufgewertet werden. Hierzu sollte ein Gehölzrückschnitt erfolgen. Weiterhin sollten um das Gewässer Ersatz-Winterquartiere in Form von Lesesteinhaufen angelegt werden.

Bei Durchführung der o.g. Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen zu erwarten.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Bei Durchführung der o.g. Vorsorge- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen zu erwarten.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Die Gemeinde hat sich mit der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern beschäftigt. Es handelt sich nicht um ein vereinfachtes Verfahren im Sinne des BauGB, sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Unabhängig davon werden die Belange des Artenschutzes beachtet.

16. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

16.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt, ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

16.2 Bodenschutz/ Schädliche Bodenveränderungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Geotechnischer Bericht vom 07.03.2014, 01.04.2014, 06.09.2014 und 09.11.2015) liegen Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

Für die gutachterlich ermittelten Sanierungsbereiche erfolgt der Verkauf dieser Flächen erst nach der nachgewiesenen Sanierung dieser Flächen.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind für eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse nicht geeignet. Eine gärtnerische Nutzung im Sinne der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse ist erst zulässig, wenn ein Bodenaustausch oder ein Bodenauftrag von bis zu 0,35 m erfolgt ist.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

16.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

16.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets in Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen, gläsernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Letzteres betrifft "gefährliche Abfälle" im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung, wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist mit den in der Nachweisverordnung vorgeschriebenen Belegen (Entsorgungs- und Verwertungsnachweise, Begleitscheine) nachzuweisen. Die Abfallentsorgung der Baustelle ist innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.

Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

16.5 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den (MBD) als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

16.6 Trinkwasserschutzzone

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone liegt.

16.7 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

16.8 Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes

Im Plangebiet und angrenzend befinden Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Für die Sicherung oder Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt ausgeführt werden. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

16.9 Bodenordnung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Testorf – Friedrichshagen.

16.10 Artenschutzrechtliche Belange

Für Veränderungen in der Habitatstruktur der Teiche im Plangebiet ist die Aufrechterhaltung/ Verbesserung der Habitatstruktur des westlich der Straße "Am Dorfteich" gelegenen Teiches für Ersatzüberwinterungsquartiere bzw. naturnahe Landlebensräume vorzusehen.

TEIL 2 - Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Testorf-Steinfurt durch das:

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

TEIL 3 Anlagen

- 1. Geotechnischer Bericht, ergänzende Stellungnahme IGU Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden vom 09.11.2015.**

Wittenförden, 09.11.2015

STELLUNGNAHME

AUFTRAGSNUMMER : 14 032 C

BAUVORHABEN : Testorf - Steinfurt,
B-Plan Nr. 3

AUFTRAGGEBER : Stadt Grevesmühlen
für die Gemeinde Testorf-Steinfurt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

AUFTRAGSSACHE : ergänzende Stellungnahme

Nachfolgende Ausführungen basieren ausschließlich auf den unten genannten Unterlagen.

- U 1 Geotechnischer Bericht, Testorf - Steinfurt, B.-Plan Nr. 3, Reg.- Nr. 14 032, IGU mbH; 07.03.2014
- U 2 Stellungnahme, 1. Bericht; Testorf - Steinfurt, B.-Plan Nr. 3, ergänzende Untersuchungen
Reg.- Nr. 14 032 A, IGU mbH; 01.04.2014
- U 3 Stellungnahme, 2. Bericht; Testorf - Steinfurt, B.-Plan Nr. 3, ergänzende Untersuchungen
Reg.- Nr. 14 032 B, IGU mbH; 06.09.2014

In einem großen Teil der B-Plan Fläche weisen die oberen Bodenhorizonte (siehe U2 - U3) Kontaminationen (Z2 , > Z2 TR LAGA Boden) auf.

Ursache hierfür sind wahrscheinlich der "unvollständige Abriss und Entsorgung kontaminierter Böden und Boden-Bauschutt-Gemische" sowie die anschließende Profilierung von Aushubböden über die Fläche. Abgrenzungsuntersuchungen würden aufgrund der Genese kein eindeutiges Ergebnis liefern.

In der Anlage 1 ist eine Einteilung des B-Plan Gebietes in zwei Zonen enthalten. Diese Einteilung bezieht sich, unter Berücksichtigung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), hauptsächlich auf den obersten Bodenhorizont bis in eine Tiefe von ca. 20cm-30cm.

In der Zone 1 werden die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete eingehalten.

In der Zone 2 werden neben den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete auch die Prüfwerte für Kinderspielflächen erfüllt.

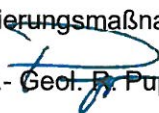
Die Vorsorgewerte für Boden (Beurteilungsgrundlage) gemäß BBodSchV werden in beiden Zonen überschritten.

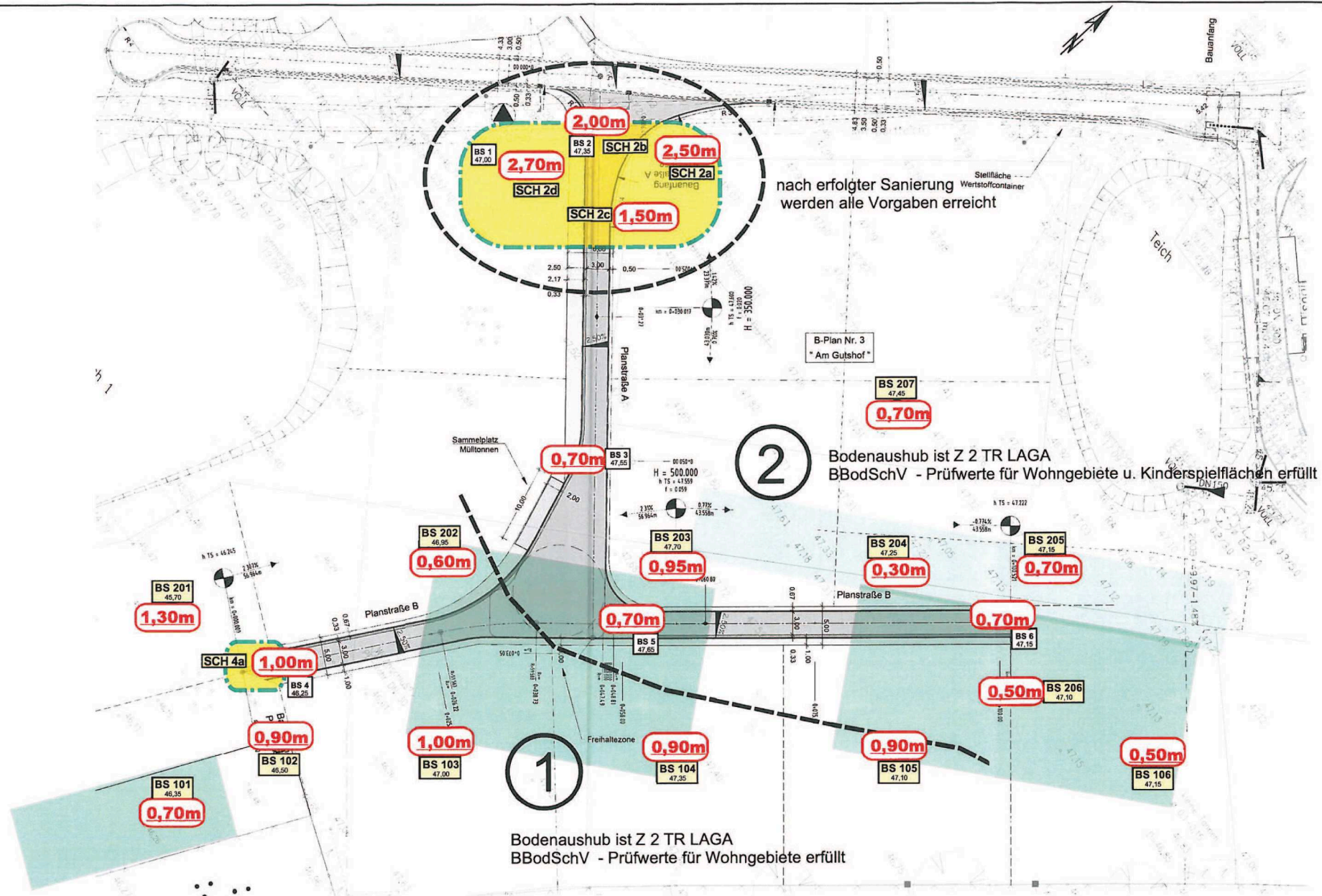
Der notwendige Aushub im Zuge der Erschließung / Bebauung und „Nutzbarmachung“ der Grundstücke ist gemäß der TR LAGA Boden als Z2 bzw. >Z2 einzuordnen.

Je nach Bauschuttanteil könnte der Aushub auch zwischen Z1.1 und Z1.2 der TR LAGA für Bauschutt liegen (Entscheidung während Aushub, Analytik Haufwerk, Beurteilung gemäß TR LAGA für Bauschutt).

Fazit:

Ohne Erschließung bzw. Nutzung der Flächen ist ein unmittelbarer Handlungsbedarf nicht gegeben. Werden Erschließungsmaßnahmen / Baumaßnahmen ausgeführt, sind in Abhängigkeit der Nutzung, Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Dipl.- Geol.  Puppe



nach erfolgter Sanierung
werden alle Vorgaben erreicht

Bodenaushub ist Z 2 TR LAGA
BBodSchV - Prüfwerte für Wohngebiete u. Kinderspielflächen erfüllt

Bodenaushub ist Z 2 TR LAGA
BBodSchV - Prüfwerte für Wohngebiete erfüllt

Legende

- BS 3 47,55 Sondierungen Februar 2014 (Reg.- Nr. 14032)
- SCH 4a BS 101 46,35 Schürfe März 2014 (Reg.- Nr. 14032-A) und Sondierungen August 2014
- ehemalige Altbebauung / befestigte Flächen (übertragen aus Luftbildern)
- Sanierungsbereiche MKW - PAK - Kontamination
 - SCH 4a bis ca. 1,00m Tiefe
 - SCH 2a bis ca. 2,50m Tiefe
 - SCH 2d bis ca. 2,70m Tiefe
 - SCH 2b und 2c bis ca. 1,50m Tiefe
- 0,70m Mächtigkeit von Auffüllungen / kontaminierten Böden in m (ab GOK)

Planvorlage:
Ing. Büro Dr. Busch, Ivers, Dr. Wobschal, Wismar
Gemeinde Testorf - Steinfort
Erschließung B-plan Nr. 3
Genehmigungsplanung
Stand 09/13

VORABEN :	Testorf - Erschließung B-Plan Nr. 3		
PLANBEZEICHNUNG :	Darstellung der Mächtigkeit von Auffüllungen / kontaminierten Böden		
MAßSTAB:	1:500	BEARBEITER :	Puppe 08/2014
HÖHENSYSTEM :	HN	GEZEICHNET :	Puppe 08/2014
		ANLAGEN - NR. :	1
		AUFTRAG - NR. :	14 032 C



Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH

19073 Wittenförden Nordring 12 - Tel.: (0385)6455-10 Fax: (0385)6455-110