

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV09/2013-0653 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 19.11.2013 Einreicher: Bürgermeisterin						
Stellungnahme zum Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf- Steinfurt für das Gebiet "Am Gutshof" in Testorf								
Beratungsfolge: <table border="0"> <tr> <td>Beratung Ö / N</td> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td>02.12.2013</td> <td>Gemeindevertretung Bobitz</td> </tr> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	02.12.2013	Gemeindevertretung Bobitz
Beratung Ö / N	Datum	Gremium						
Ö	02.12.2013	Gemeindevertretung Bobitz						

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Gutshof“ in Testorf der Gemeinde Testorf- Steinfurt zuzustimmen.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachnutzung der ursprünglich bereits landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen. 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. Nähere Erläuterungen siehe Anlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Auszug Entwurf, Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

M 1 : 1.000

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG
0,4kV
20kV

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG (0,4kV)

Flur 2
79 Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Abwasser

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Trinkwasser

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.ON edis AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Abwasser

Flur 2

ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

WA
WA Allgemeine Wohngebiete
I
GRZ 0,3
ED
TH max = 4,50 m
FH max = 9,00 m

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Testorf-Steinfort

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

Das Gebiet der Gemeinde Testorf-Steinfort wird im Süden durch die Bundesstraße 208 (Wismar - Gadebusch - Ratzeburg) und im Westen durch die Landesstraße L 03 sowie im Norden durch die Bundesstraße L 031 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Nördlich des Ortsteils Testorf befindet sich der Autobahn-Anschluss Grevesmühlen (A 20).

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

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

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

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat 644 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2011).

Zur Gemeinde Testorf-Steinfort gehören die Ortsteile Testorf-Steinfort, Testorf, Seefeld, Wüstermark, Harnshagen, Schönhof und Fräulein-Steinfort.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat im Flächennutzungsplan die Flächen für die derzeit und zukünftig beabsichtigte bauliche und sonstige Nutzung dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird 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 Dorfeich" 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 Dorfeich".

In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Neubebauung vorgesehen werden sollen; ebenso die vorhandenen Teile inklusive der Uferflächen.

Die Straße "Am Dorfeich" wird nicht mit in den Bebauungsplan einbezogen. Um die Anforderungen an die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird die Gemeinde eine entsprechende Straße errichten. Dies erfolgt

unabhängig von der Darstellung bzw. Festsetzung der Erschließungsstraße „Am Dorfeich“ 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 Dorfeich“ 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 Dorfeich“ 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-Steinfort 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-Steinfort 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-Steinfort gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen der vorliegenden Begründung 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;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, erstellt vom Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Str. 11, 23936 Grevesmühlen.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Testorf-Steinfort 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 (GVOBt. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBt. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBt. M-V 2011, S. 777)
- Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2002 (GVOBt. M-V S. 524), zuletzt geändert durch § 40 Satz 2 Nr. 1 GeoInformations- und Vermessungsgesetz vom 16.12.2010 (GVOBt. M-V S. 713).

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-Steinfurt 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 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.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden. Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht von der Planung berührt. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde berücksichtigt sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach Maßgabe § 13a BauGB, um die Nachteile zur Anwendbarkeit des Verfahrens zu erbringen. 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.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt 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.

Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Durch die Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen und ehemals bebauter und versiegelter Flächen werden diese einer Wiedernutzbarmachung bzw. einer anderen Nutzung zugeführt. Gleichzeitig kann der vorliegende Bebauungsplan als eine Verdichtung innerhalb der Ortslage Testorf betrachtet werden.

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 leestehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Somit kann durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden."

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt plant die Ausweisung und Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wobei zwei vorhandene Wasserflächen mit umliegender Vegetation berücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Testorf nordöstlich des Gutshofes mit den angrenzenden Straßen "Am Dorfteich" und "Mecklenburger Straße". 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.

Somit ist auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung möglich. 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. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weiterhin als öffentliche Grünfläche sowie als Wasserfläche.
- 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.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- 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 Grundwasserunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserunreinigungen 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, 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 beachtet hinsichtlich ihrer Erhaltung in der ursprünglichen Form. 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 (laut Stellungnahme 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.
- Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig i.S. des § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Weiterhin wird die Öffentlichkeit hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die betroffenen Behörden werden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nachnutzung der ursprünglich bereits landwirtschaftlich genutzten Fläche zu schaffen. 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 Dorfeich“ 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-Steinfurt befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums mit Teilfunktionen Grevesmühlen, der Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Verwaltung unterliegt 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-Steinfurt 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 Entwicklungssachse Hamburg-Stettin.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.
Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumentwicklungsprogramm (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-Steinfurt getroffen:

- Bezüglich der Einordnung in die Siedlungsstruktur wird Testorf-Steinfurt als Gemeinde Nr. 649 geführt.
- Die Gemeinde Testorf-Steinfurt 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-Steinfurt 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-Steinfurt 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-Steinfurt 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 Testorf-Steinfurt 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 14.05.2012 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-Steinfurt 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. Bis zum 30.06.2011 konnten in der Gemeinde 649 Einwohner registriert werden.
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 Bebauungsplans als Wohnbaufläche aus. Dem Entwicklungsgebot nach Maßgabe § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.
Somit kann der vorliegende Bebauungsplan 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 Gutshofes 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 baufälligen 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.



Abb.: Testorf, vor dem Abbruch der Wirtschaftsgebäude der ehemaligen LPG (Quelle: google maps)



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

5.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes

Die Straße "Am Dorfeich" 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 Mittelrisalit 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 Dorfeich“ ist unbebaut. Nordöstlich ist die L 031 („Mecklenburger Straße“) mit bebauten Grundstücken zu finden. Zwischen der „Mecklenburger Straße“ und dem Plangebiet liegt die Bushaltestelle des Ortes und eine Grünfläche/ Freifläche. Südöstlich sind die Grundstücke an der Steinforter Straße zu finden (Wohnbebauung mit Hausgärten).

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 Dorfeich“, die zum Gutshaus und die vorhandenen Teiche, geprägt. Die Straße „Am Dorfeich“ 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 Abverkauf 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 die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes überprüft. Unter Berücksichtigung der örtlichen Vorgaben wird jedoch das Allgemeine Wohngebiet für die Neubeauung 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. Diese sind hier nicht typisch und aus Sicht der städtebaulichen Entwicklung auch nicht gewünscht.

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.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Hauptgebäude sind als Einzel- und/oder 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 mit Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen von den Erschließungsstraßen beträgt 5m, 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 5m, 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 Anzahl der Wohneinheiten 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 beschneiden ist.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

"Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze und Carports nach § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig."

Innerhalb des Kronenschutzbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V bestimmten Bäumen sind weder Garagen noch Nebenanlagen und Stellplätze 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. Die Aufstellung von Müllbehältern ist hiervon nicht berührt.

Innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume 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.

Die Festsetzung unter 1.4 berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Es ist nicht das Ziel, zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen und Carports zuzulassen. Das Erscheinungsbild würde stark beeinträchtigt. Die Hauptnutzungen sollen das städtebauliche Bild prägen.

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 bspw. 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 wird jedoch durch die Gemeinde entschieden, 2 Wohnungen zuzulassen.

7.6 Höhenlage

"Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen."

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 Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten

Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachaufbauten und Gebäudeteilen (z.B. Krüppelwalm, Quergiebel, etc.)."

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße). Mit der Festsetzung wird der Bezug der Höhenlage der Bebauung auf die zugehörige Erschließungsstraße hergestellt.

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

7.7 Verkehrsflächen

Die Grundstücke des Plangebiets sind über eine neu zu errichtende Anliegerstraße, welche von der Straße "Am Dorfeich" abzweigt, erschlossen. Die Straße ist als Sackgasse mit einer Wendeanlage (Durchmesser 12m) 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 5,00m bzw. 6,00m 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 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 10,00m Länge (3achsiger Müllfahrzeug) gemäß Bild 59 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 mit 12m Durchmesser ausgebildet. Die Gemeinde ist bestrebt, die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die Verkehrsflächen möglichst gering zu halten, so dass sie hier den vorbeschriebenen 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.

7.8 Wasserflächen

Die vorhandenen Teiche werden gemäß ihrem Bestand als Wasserflächen festgesetzt.

7.9 Hauptfirstrichtung

Entlang der Straße "Am Dorfeich", 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.

7.10 Abfallbehältersammelplatz

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 vorgesehenen Fläche (Abfallbehältersammelplatz) bereitzuhalten.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Testorf-Steinfort 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.