

Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf- Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage hier: Beteiligung als Nachbargemeinde

Organisationseinheit:	Datum
Bauamt	10.10.2024

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	16.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	19.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Bobitz nimmt den Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage als Nachbargemeinde zur Kenntnis und hat
___ keine Anmerkungen
___ folgende Anmerkungen

Sachverhalt

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erforderlich. Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde geht davon aus, dass Grundzüge der Bauleitplanung der Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht berührt sind. Die geringfügige Überschreitung der Flächen im Flächennutzungsplan ist aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfurt vernachlässigbar. Die Begründung sieht die Gemeinde dahin, dass eine Erweiterung der Ortslage im Bereich nördlich des Parks vorgesehen ist und durch Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 1 bereits vorbereitet wurde. Es handelt sich hier um die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 um Teilflächen. Diese Teilflächen schließen sich nördlich an die bereits vorhandene Erschließungsstraße an und sind als sinnvolle städtebauliche Ergänzung unter ressourcensparendem Umgang zu beurteilen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Detail soll im Zuge einer weitergehenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit anderen Änderungen durchgeführt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung bisheriger Zielsetzungen nicht berührt sind.

Mit dem Vorentwurf sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Der Vorentwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im (Teil B) Text und die zugehörige Begründung werden in der Zeit **vom 24.09.2024 bis einschließlich 24.10.2024** im Internet unter der Adresse

<https://www.grevesmühlen-erleben.de/news/öffentlichebekanntmachungen>

veröffentlicht und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-

Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de>

zur Einsichtnahme für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zusätzlich liegen die Planunterlagen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land, Bauamt, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. OG, 23936 Grevesmühlen während der folgenden Zeiten

Dienstag: 9:00 Uhr-12:00 Uhr und 13:00 Uhr-15:00 Uhr

Mittwoch: 9:00 Uhr-12:00 Uhr

Donnerstag 9:00 Uhr-12:00 Uhr und 13:00 Uhr-18:00 Uhr

sowie nach vorheriger Terminvereinbarung über diese Zeiten hinaus, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Wir bitten um Informationen

zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange nach § 2 Abs. 4 BauGB. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung.

Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 30 Tagen elektronisch nach Erhalt dieses Schreibens an folgende Adresse: S.Bichbaeumer@Grevesmuehlen.de

Andernfalls geht die Gemeinde Testorf-Steinfurt davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

Keine

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE

TEIL A - PLANZEICHNUNG

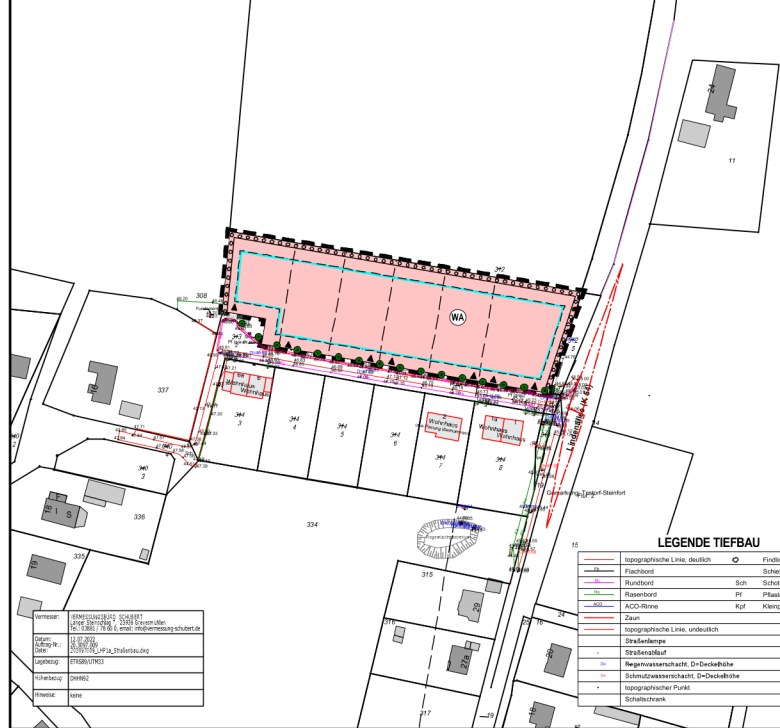
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

NUTZUNGSCHABLONE

Teilgebiete mit Bf. Nr.	WA
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohnzone § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	1
GRZ-Grundflächenzahl	0,30
Bauweise	0
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 9,50m
Dachneigung	DN 30°-45°



LEGENDE TIEFBAU

Topographische Linie, deutsch	Findling
Flachwand	Schieferkappe, Wasser
Rundfund	Sch. Schotter
Kreisfund	Pfl. Pflaster
ACO-Rinne	Kpl. Kleinfurter
Zaun	
Topographische Linie, undeutsch	
Strassenkante	
Strassenlauf	
Begründerkante, D=Deckhöhe	
Begründerkante, D=Deckhöhe	
Topographischer Punkt	
Schuldrank	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Erklärung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohnzone (Par. 4 BauNVO)	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 19 BauNVO
0,30 TH _{max} 4,00m FH _{max} 9,50m	
BAUWEISE, BAUGRENZEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
Offene Bauweise nur Einflurhäuser zulässig Baugrenze Bereich ohne Ein- und Ausfahrten Zufahrt	
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltungsbefehl für Bäume, nach Bf. Nr. 1, z.B. Nr. 3	
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Stadtbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bemäßung in Metern	
Flurstücksgränze / Flurstücksnummer	
in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
Sichtdreieck	
vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Haus-Nr.	
vorhandene Böschung	
vorhandener Zaun / Mauer / Schacht	

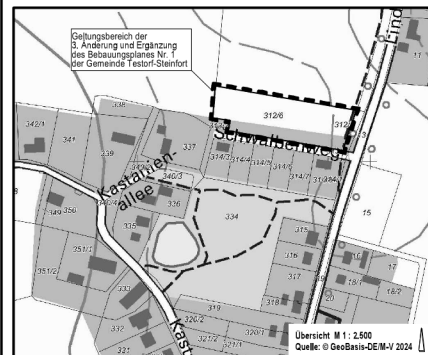
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 15. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) sowie nach der Landesbestimmung des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2019 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Sinne des § 13a Abs. 3 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort beschlossen und führt das nach § 13a BauGB eingeleitete Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat am einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das nach § 13a BauGB eingeleitete Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist vom bis zum durch Veröffentlichung im Internet unter der Adresse <https://www.gemeinde-testorf-steinfort.de/veroeffentlichung> veröffentlicht und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Zusätzlich lagen die Planunterlagen zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Amtsverwaltung des Amtes Grevesmühlen-Land, Bauamt, während der angegebenen Zeiten öffentlich aus. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im Internet am an öffentlich bekannt gemacht worden.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und sind zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutz nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Schreiben vom aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom zur Äußerung einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Entwurf 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltspezifischen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter <https://www.gemeinde-testorf-steinfort.de/veroeffentlichung> veröffentlicht. Zudem wurden die im Internet unter <https://www.gemeinde-testorf-steinfort.de/veroeffentlichung> veröffentlichten Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungszeit und den in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Grevesmühlen-Land, Bauamt, Rathausplatz 1, 23568 Grevesmühlen öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in am öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungszeit abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Testorf-Steinfort davon nicht Kenntnis und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltspezifischer Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungszeit zur Verfügung gestellt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse <https://www.gemeinde-testorf-steinfort.de/veroeffentlichung> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat die fristgemäß abgeordneten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 am wird nicht richtig dargestellt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß arten der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALG) (Präsentationsausgabe) erfolgt. Regelmäßige Karten können heraus nicht abgeleitet werden.
Testorf-Steinfort, den (Stempel) Unterschrift
- Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text wird hiermit ausgestellt.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälle des Entstehens von Entscheidungsgemeinschaften (§ 4 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Testorf-Steinfort, den (Siegel) Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE GEMÄSS § 10 BauGB, VERB. MIT § 86 LBAuO M-V
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) sowie nach der Landesbestimmung des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 15. Oktober 2019 (GVBl. M-V 2019 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Sinne des § 13a Abs. 3 BauGB durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort beschlossen und führt das nach § 13a BauGB eingeleitete Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort.

SATZUNG

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ IM NORDEN DER ORTSLAGE

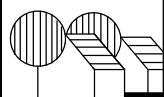
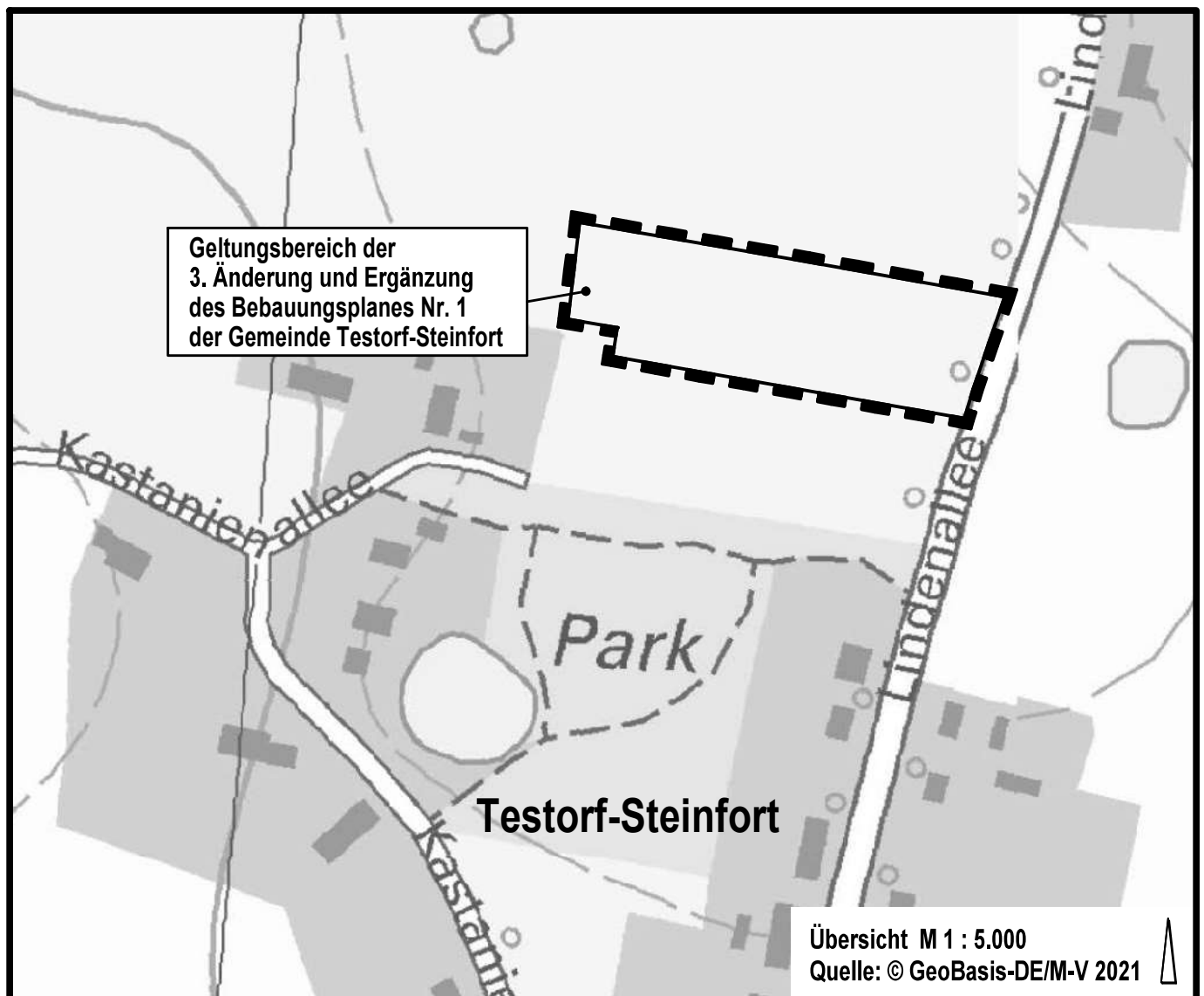


Planungsbüro Mahnel
Haupt-Druckstraße 1
2008 Grevesmühlen
Tel. 0381/705-0

Planungsstand: 14. März 2024
VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG
UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT
FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“
IM NORDEN DER ORTSLAGE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 14. März 2024

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
3. Wahl des Planverfahrens	5
4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	7
5. Planinhalte	14
6. Auswirkungen der Planänderung	14
6.1 Bestandsbeschreibung	15
6.2 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen	16
6.3 Straßenverkehrliche Anbindung	16
6.4 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung	16
6.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	16
6.6 Altlasten	17
Teil 2	18
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	18
2. Arbeitsvermerke	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1	5
Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt	6
Abb. 3: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	10
Abb. 4: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	11
Abb. 5: Lage des Landschaftsschutzgebietes (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	12
Abb. 6: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop in der Umgebung des Plangebietes (rot)	13
Abb. 7: Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)	13
Abb. 8: Blickrichtung: Süd-Westen, Quelle: www.google.de , Zugriff: 28.02.2024	15
Abb. 9: Foto 1: Blickrichtung: Nord-Westen, Quelle: www.google.de , Zugriff: 28.02.2024	16

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Es besteht die Absicht, die Zielsetzungen im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet „Am Park“ nördlich der Ortslage Testorf-Steinfurt zu ergänzen und redaktionell zu ändern und anzupassen. Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach Norden zu ergänzen und zu erweitern. Bisher realisierte Vorgaben zu Anpflanzungen und zur Abgrenzung sind zu ergänzen.

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt definiert und ist im Folgenden dargestellt:

- im Osten: durch die Lindenallee (K 54),
- im Süden: durch die Erschließungsstraße, die in die Lindenallee einmündet (in Vorbereitung),
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan und insbesondere die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits Mitte 2003 rechtskräftig. Die Realisierung der Vorhaben gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist erfolgt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden hergestellt. Die Grundstücke sind bebaut. Nunmehr bietet es sich an zur Arrondierung eine Erweiterung des Gebietes nach Norden vorzusehen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sollen sinnvoll und effektiv ergänzt werden. Es ist auch eine Maßnahme des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine beidseitige Erschließung soll gewährleistet werden. Aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfurt sind Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Testorf-Steinfurt und entsprechend Flächennutzungsplan für die Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht berührt.

Unter Berücksichtigung des in der Gemeinde weiterhin bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und für Arbeitskräfte in der Landwirtschaft und für die landwirtschaftlichen Betriebe besteht die Absicht darin, den Bebauungsplan zu ergänzen. Um ein optimales Verhältnis von Erschließungsaufwand und Nutzen für die Besiedlung zu erhalten, besteht die Absicht nördlich der bisherigen Erschließungsstraße weitere Bauflächen vorzubereiten. Es sind keine zusätzlichen und weiteren Erschließungsanlagen erforderlich. Die Gemeinde hat hier den Bebauungsplan zu ergänzen und dies ist im Regelverfahren vorgesehen. In der Gemeinde besteht derzeit keine andere Möglichkeit, Grundstücke effizient für eine Bebauung vorzubereiten. Da sich diese Flächen als Arrondierungsflächen darstellen, wird die Maßnahme auf Antrag uneingeschränkt unterstützt.

Die Gemeinde hat zuletzt den Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich am Gutshof in Testorf entwickelt. Wegen des sehr hohen Erschließungs- und Vorbereitungsaufwandes wegen der Nachnutzung von Flächen können jedoch hierzu kurzfristig keine Flächen bereitgestellt werden.

Für den Bereich von Testorf-Steinfurt „Am Park“ bieten sich die Initiativen eines privaten Vorhabenträgers an, der auch Antragsteller ist, diese Lücke zu schließen und Flächen für die Wohnbebauung effizient vorzubereiten. Deshalb entscheidet die Gemeinde, den Bebauungsplan zu ergänzen und sieht die Planung in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungskonzept und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um eine Arrondierung der Bebauung im Norden des Gemeindegebietes, die ohnehin im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Erschließungsstraße ist bereits hergestellt und vorhanden und dient den südliche bebauten Grundstücken gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt hat am 02.12.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße des Plangebietes, die derzeit hergestellt wird, ist die Vorbereitung von weiteren Grundstücken vorgesehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen, hat die Gemeinde Testorf-Steinfurt in ihrer Sitzung am 08.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage gefasst.

Nach Beschluss vom 02.12.2021 ist die Planungsabsicht mit den Vertretern des Amtes für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt worden. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mitgeteilt, dass die Entwicklung des Plangebietes mitgetragen wird. Die Stellungnahme vom 23.09.2022 gilt auch für das weitere Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss ist unter der Maßgabe, dass das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann, gefasst worden. Mittlerweile haben sich durch Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 die rechtlichen Belange geändert. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist mittlerweile unzulässig. Deshalb ist das Planverfahren im zweitstufigen Regelverfahren durchzuführen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt fasst somit den Beschluss zum Verfahrenswechsel und zum Beschluss über den Vorentwurf der Bauleitplanung.

Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweitstufigen Regelverfahren erforderlich. Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde geht davon aus, dass Grundzüge der Bauleitplanung der Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht berührt sind. Die geringfügige Überschreitung der Flächen im Flächennutzungsplan ist aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfurt vernachlässigbar. Die Begründung sieht die Gemeinde dahin, dass eine Erweiterung der Ortslage im Bereich nördlich des Parkes vorgesehen ist und durch Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 1 bereits vorbereitet wurde. Es handelt sich hier um die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 um Teilflächen. Diese Teilflächen schließen sich nördlich an die bereits vorhandene Erschließungsstraße an und sind als

sinnvolle städtebauliche Ergänzung unter ressourcensparendem Umgang zu beurteilen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Detail soll im Zuge einer weitergehenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit anderen Änderungen durchgeführt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung bisheriger Zielsetzungen nicht berührt sind.

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ergänzung der Verkehrsanlagen, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 hergestellt wurden, somit in nördlicher Ergänzung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird begrenzt:

- im Osten: durch die Lindenallee (K 54),
- im Süden: durch die Erschließungsstraße, die in die Lindenallee einmündet (in Vorbereitung),
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft.

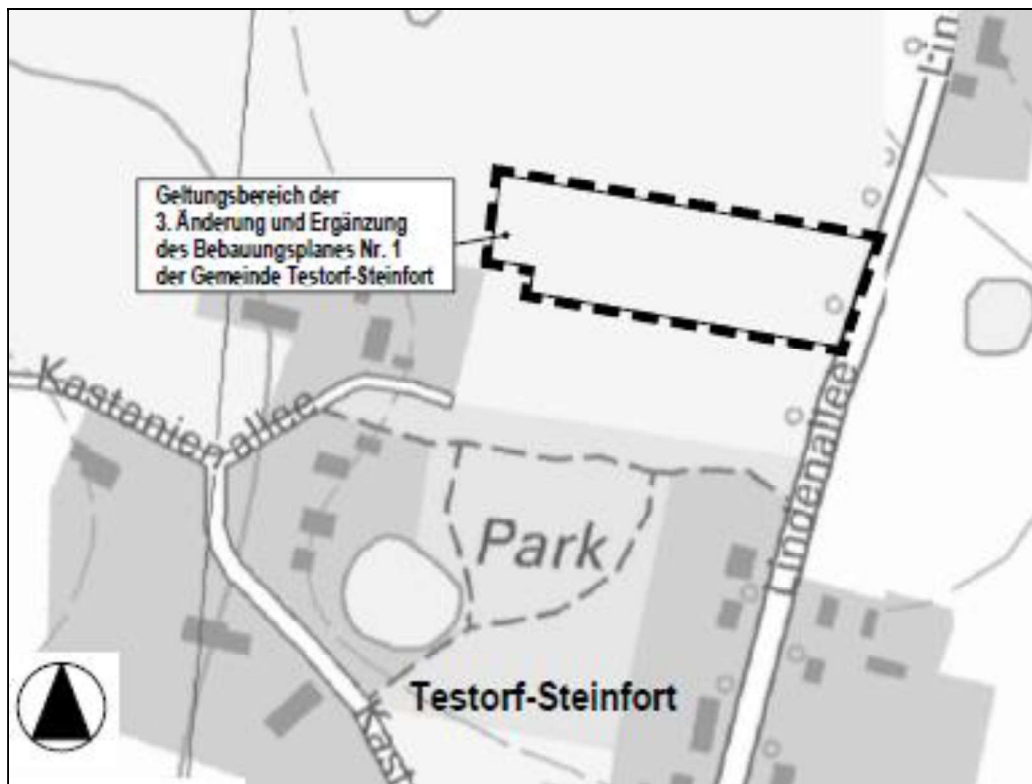


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1

3. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Anwendung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft. Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Struktur und Darstellung der Zielsetzungen wird die Anwendung des Regelverfahrens gewählt.

Im Rahmen der Aufstellung der Planung ist aufgrund der Geringfügigkeit der betroffenen Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht

vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in einem anderen Verfahren durchzuführen und anzupassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass bei einer Inanspruchnahme der Bauflächen mit einer Größe von etwa 6.000 m² die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet nicht berührt werden. Dabei ist beachtlich, dass sich ein Teil der für die Überbauung vorgesehenen Flächen bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan befindet und entsprechend dargestellt ist. Die Fläche würde im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1:10.000) 0,6 cm² ausmachen.

Eine Übersicht des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich wird nachfolgend dargestellt:

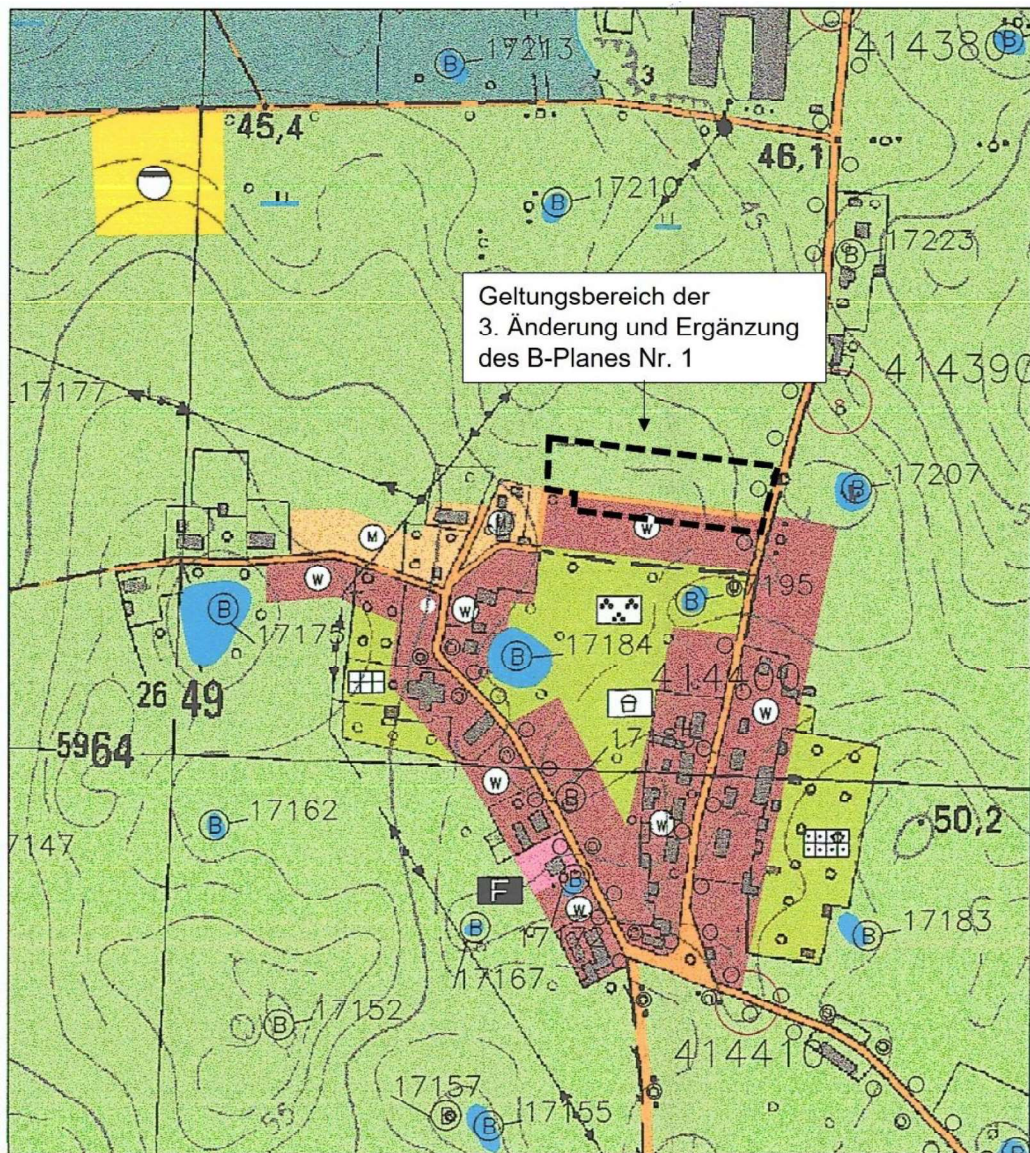


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt

4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes in der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie durch die angrenzenden baulichen Nutzungen.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering eingeschätzt. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Potentiell vorkommende Arten werden den Brutvögeln des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, zugeordnet. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet ist kein Rastgebiet für Brutvögel ausgewiesen (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), 2024)). Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen.

Mögliche Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung sind neue zulässige Nutzungen zu beachten. Es kann künftig zu Vergrämungen der Arten durch Lärm, Licht und Abgase kommen. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Auf eine insektenschonende Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) im Plangebiet, insbesondere im öffentlichen Straßenraum sollte im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geachtet werden.

Fläche

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6.470,41 m². Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine bisher unbebaute Ackerfläche. Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Testorf und grenzt unmittelbar an die bebauten und zukünftig bebauten Siedlungsflächen südlich des Schwalbenweges an. Östlich wird die Fläche durch die Lindenallee (K54) und deren begleitenden Radweg sowie Bäumen der westlichen Baumreihe der straßenbegleitenden Alle begrenzt. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Fläche ist somit durch Verkehrswege, vorhandene Siedlungsbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Mögliche Auswirkungen:

Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von ca. 0,64 ha. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen. Ein Teil der Flächen ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Boden

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden beschrieben als Lehm-/Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/odermäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen.

Die Bodenwertzahl beträgt im gesamten Plangebiet 58 (Quelle: GAIA M-V, Themenkarte Bodenschätzung, 2024).

Mögliche Auswirkungen:

Es werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Der Boden ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen vorbelastet. Mit der nachhaltigen Versiegelung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Diese Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Wasser

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (Schwerin) befindet sich ca. 3,0 km südöstlich des Plangebietes.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im gesamten Plangebiet > 50 bis 100 mm/a (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mögliche Auswirkungen:

Mit der Versiegelung und Teilversiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenwasserabflusses und damit verbunden zu einer Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser.

Wasserschutzgebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist bereits durch vorhandene Systeme gesichert.

Klima, Luft

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das Klima für die Gemeinde Testorf-Steinfurt wird als warm und gemäßigt beschrieben. Es ist eine erhebliche Menge an Niederschlag während des Jahres zu verzeichnen, dies gilt auch für den trockensten Monat. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,5 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 717 mm (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Für die Gemeinde Testorf-Steinfurt selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten

Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm).

Mögliche Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für die Luft.

Landschaft/ Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft bei Upahl“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Das Gelände ist überwiegend eben. Das Plangebiet liegt im Bereich von Zerschneidungsachsen landschaftlicher Freiräume.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Ackerfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Südlich in einer Entfernung von ca. 2,5 km angrenzend an die Ortslage Mühen-Eichsen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“.

Mögliche Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Diese werden durch Anpflanzungen in den Randbereichen kompensiert. Zusätzlich sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 09.11.2023 befinden sich keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes sowie in dessen relevanter Umgebung. Zu Bodendenkmalen liegen keine Kenntnisse vor.

Mögliche Auswirkungen:

Es besteht keine Betroffenheit bezüglich der Kultur- und sonstigen Sachgüter bei Umsetzung der Planung.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, (siehe nachfolgende Abbildung),

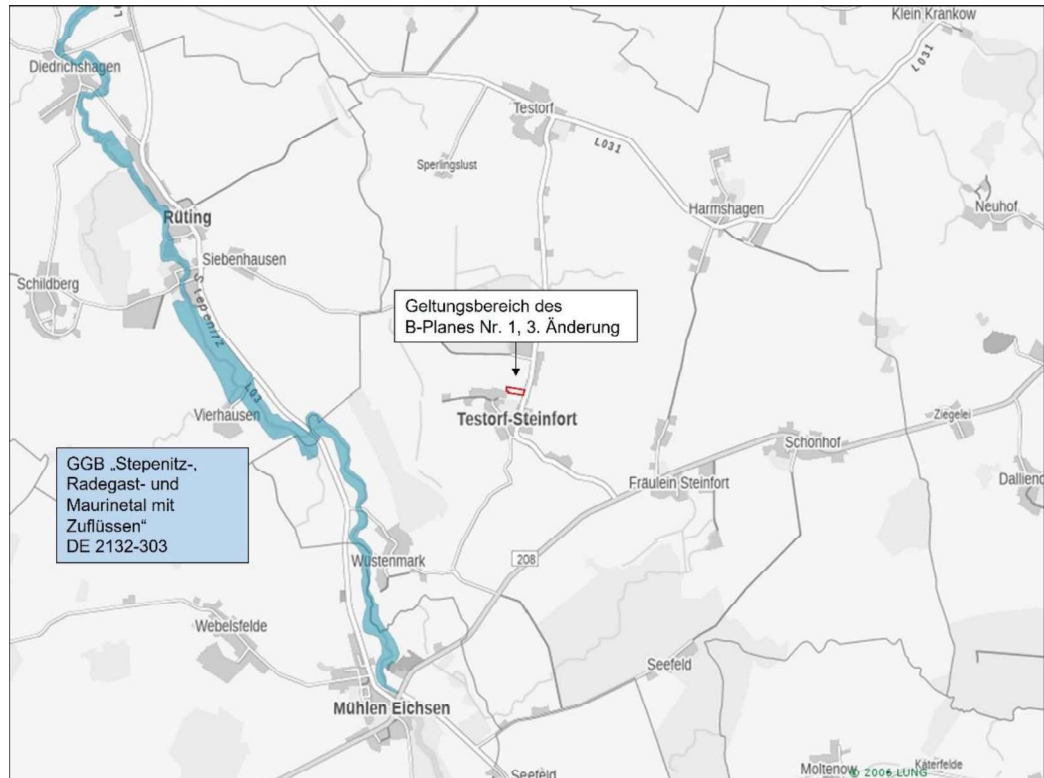


Abb. 3: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)

Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG)

- DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, (siehe nachfolgende Abbildung).

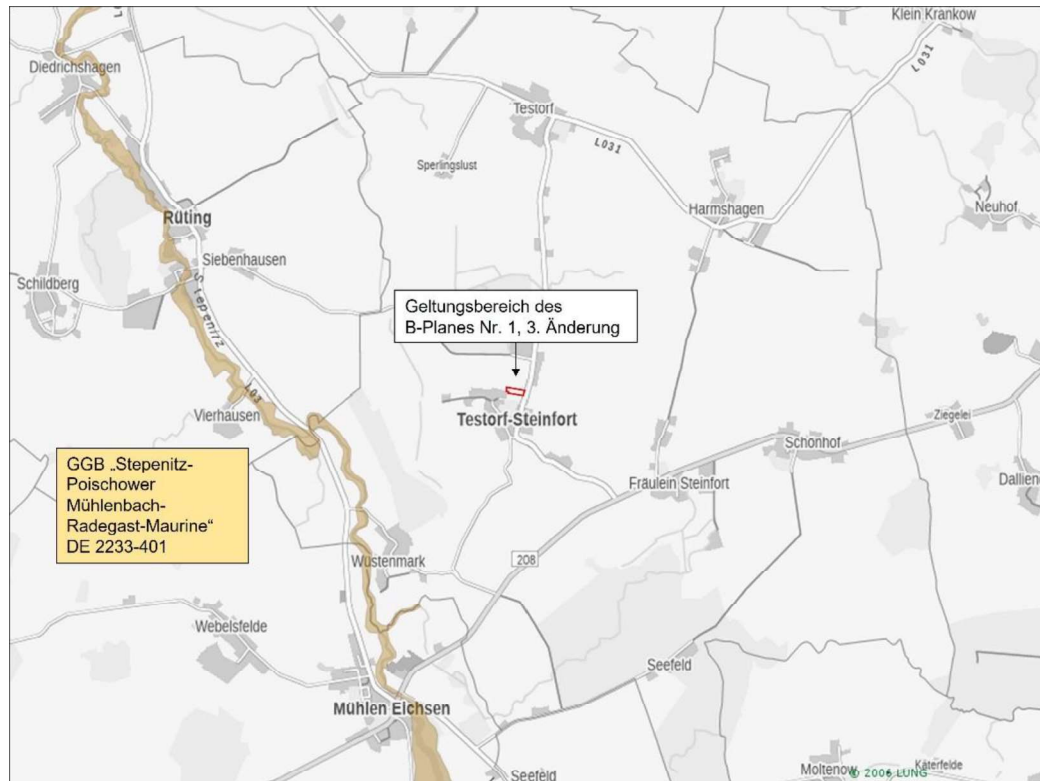


Abb. 4: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot) (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Die internationalen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,3 km westlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiet

Südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 2,5 km angrenzend an die Ortslage Mühlen-Eichsen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stepenitztal“ (Nr. 017).

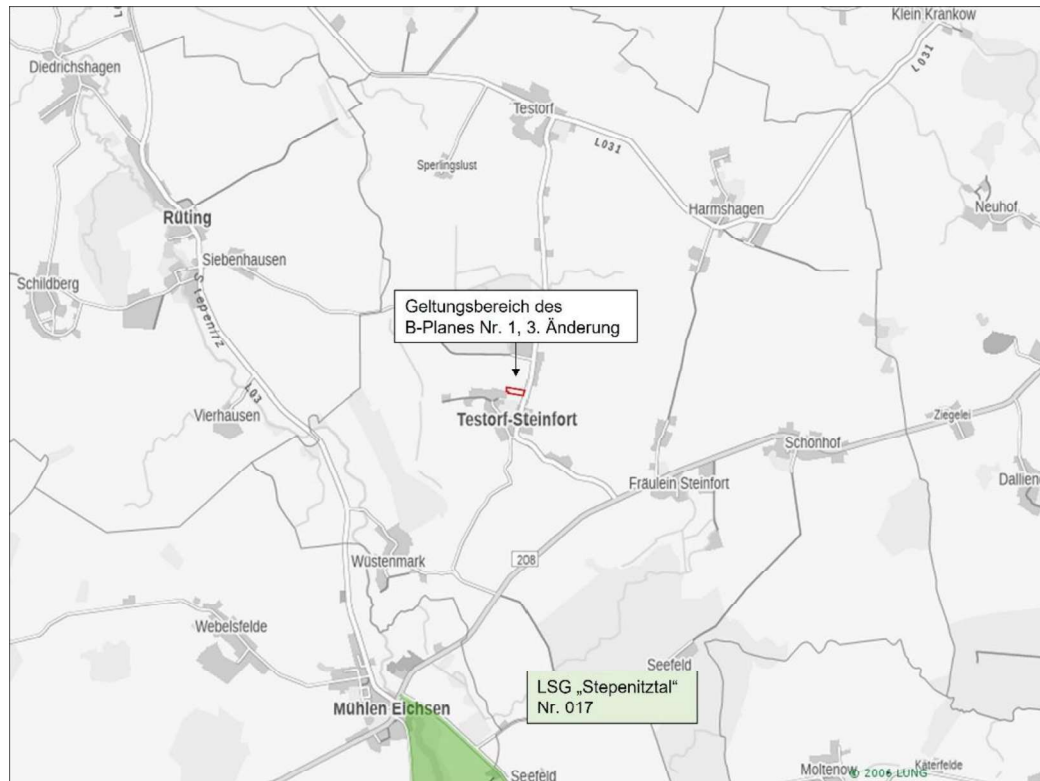


Abb. 5: Lage des Landschaftsschutzgebietes (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Durch das Vorhaben entstehen keine direkten Eingriffe in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und beschrieben.

Begründung zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage

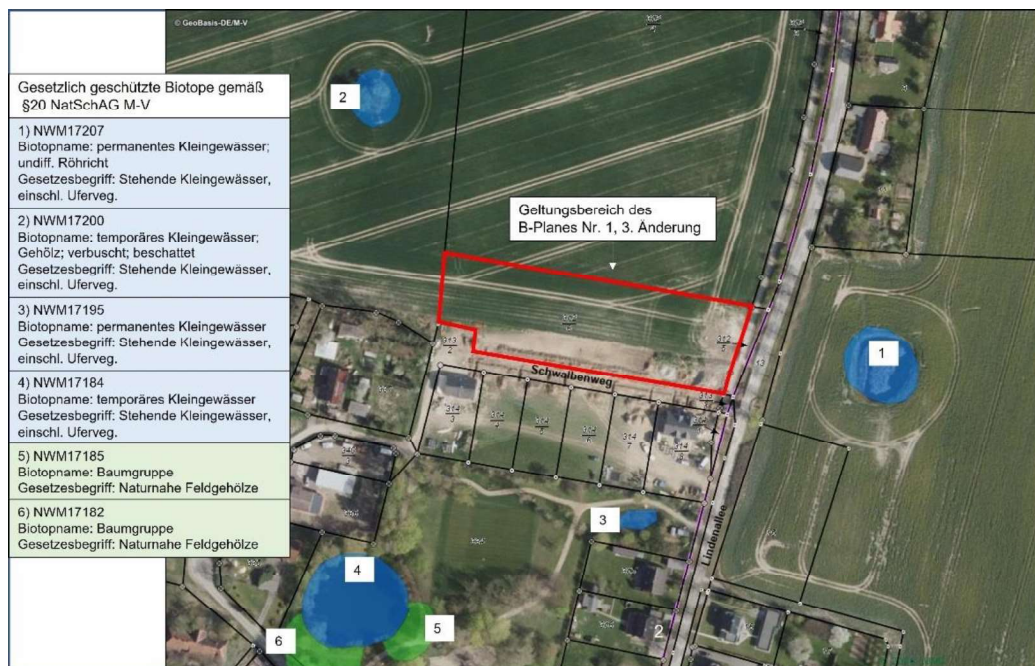


Abb. 6: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopie in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

Südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung ein Wasserschutzgebiet. Es handelt sich hier um die Wasserfassung Schwerin der Schutzzone IIIB (siehe nachfolgende Abbildung).

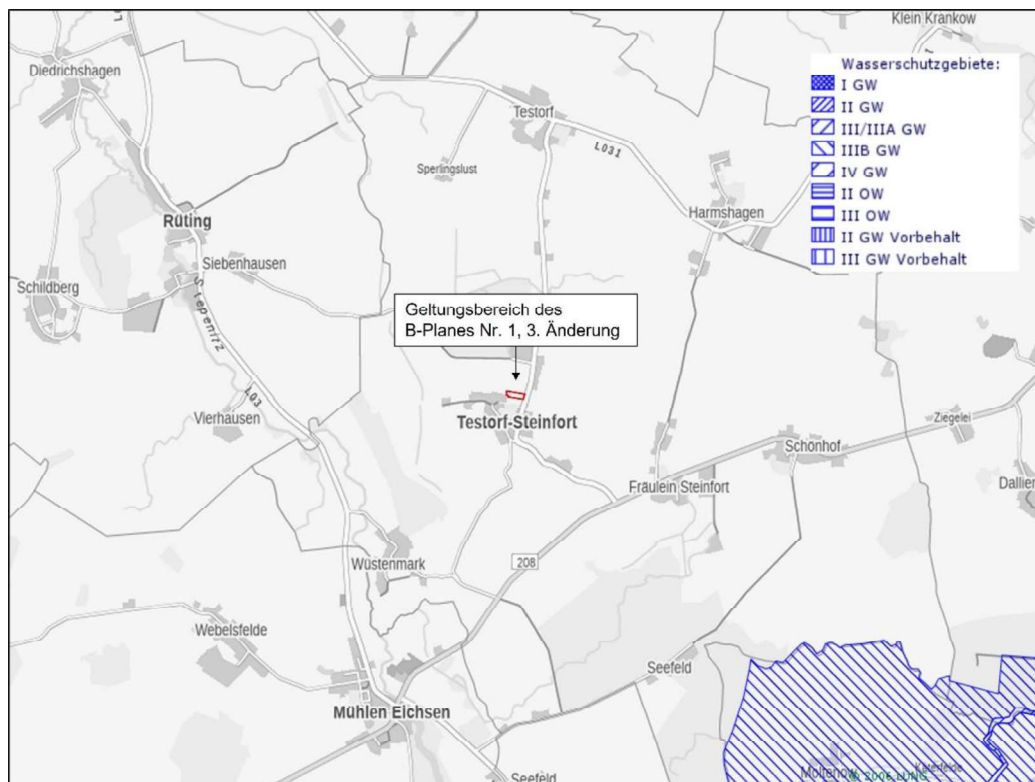


Abb. 7: Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Mögliche Auswirkungen:

Es erfolgt keine direkte Inanspruchnahme von Flächen internationaler und nationaler Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernungen zu den Natura 2000-Gebieten, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) und Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) und dem Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“ (Nr. 017) sowie den derzeitigen angrenzenden Nutzungen an das Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen auf Schutzzwecke und maßgebliche Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu erwarten.

5. Planinhalte

Mit der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden Vorgaben aus der bereits realisierten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 berücksichtigt und ergänzt. Die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände, die im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt wurden, werden lagegetreu in der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 beachtet. Die Grenzen werden entsprechend klargestellt. Innerhalb des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Teil B, Text. Vorgesehen ist die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung. Auszuschließen sind Ferienutzungen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen. Die maßgebliche Zielsetzung besteht darin, die Wohnbebauung vorzubereiten und dafür die vorhandene Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu nutzen. Die vorhandene Erschließung kann genutzt werden, um den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für Bevölkerung in der Gemeinde und für Arbeitskräfte in den landwirtschaftlichen Betrieben abzusichern.

Die Änderungen des Planes ergeben sich aus den Anforderungen, den Erschließungsaufwand zu minimieren und dem Ziel der Gemeinde, den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum abzusichern.

6. Auswirkungen der Planänderung

Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden derzeit noch nicht baulich genutzt. Die vorhandenen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sollen für die Nutzung der Wohnbebauung optimal in Anspruch genommen werden.

Das dringende Bedürfnis der Gemeinde, Grundstücke für die Bebauung der einheimischen Bevölkerung bereitzustellen, soll abgesichert werden.

Die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen der Planungsabsicht sind zur Abschirmung von den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur K 54 Anpflanzungen vorgesehen. Hier handelt es sich maßgeblich um Schutzpflanzungen gegenüber Auswirkungen durch Staub bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

6.1 Bestandsbeschreibung

Bei der Fläche der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Bei dem südlichen Drittel der Fläche um ehemals landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, welche sich aktuell als Freifläche mit Spontanvegetation auszeichnet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe aus Jungbäumen, die im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 angepflanzt wurde.

Nördlich des Plangebietes setzt sich die Ackerfläche des Plangebietes fort. Im Osten grenzt die Straße „Lindenallee“ mit begleitender Allee und begleitendem Fahrradweg an das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1. An die Straße schließt sich in östliche Richtung eine weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Im Süden verläuft die Straße „Schwalbenweg“. Südlich an die Straße grenzt die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt realisierte Bebauung. In westliche Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.



Abb. 8: Blickrichtung: Süd-Westen, Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024



Abb. 9: Foto 1: Blickrichtung: Nord-Westen, Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024

6.2 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen

Die Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse werden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens entsprechend des Eingriffes bestimmt und Maßnahmen werden festgelegt.

6.3 Straßenverkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Straße „Schwalbenweg“, die für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt wurde. Weitere Anforderungen an die straßenverkehrliche Anbindung ergeben sich nicht. Zur Regelung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs sind auf Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Flächen zu nutzen. An der bereits hergestellten Wendeanlage bieten sich auf den noch nicht genutzten Flächen Möglichkeiten an, diese für Parkplätze zu nutzen. Dieser Entwicklung zur Herstellung von Parkplätzen im Bereich der Wendeanlage wird aus Sicht des Vorhabens Vorrang gegenüber den gegebenenfalls straßenbegleitenden Parkplätzen, so wie sie in der technischen Planung dargestellt sind, gegeben. Eine Abstimmung erfolgt im weiteren Planverfahren.

6.4 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist gesichert. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 errichtet wurden, können genutzt werden.

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen werden nicht erforderlich. Die Anforderungen an die Ursprungssatzung ändern sich geringfügig. Bereits im Ursprungsverfahren wurde eine Überprüfung der Anforderungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dem nördlich gelegenen

Landwirtschaftsbetrieb durchgeführt. Diese Auffassung wird aufrechterhalten. Darüber hinaus geht die Gemeinde davon aus, dass auch im Vergleich zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Bezug auf die „Lindenallee“ keine weiteren Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm bestehen.

6.6 Altlasten

Altlasten sind für den Bereich nicht bekannt.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am gebilligt.

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

.....
Uta Rogge
Bürgermeisterin
der Gemeinde Testorf-Steinfurt

2. Arbeitsvermerke

Der Bebauungsplan wird im zweitstufigen Regelverfahren aufgestellt.
In der Entwurfsphase ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen.
Die Beteiligung mit dem Vorentwurf dient der Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt.
Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.
Nach Beteiligung mit dem Vorentwurf werden die Anforderungen an die Umweltbelange nochmals überprüft. Anforderungen bzw. Auswirkungen auf die Umweltbelange sind bereits dargestellt.

Aufgestellt für die Gemeinde Testorf-Steinfurt für die Erörterung im Verfahren und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES "AM PARK" IM NORDEN DER ORTSLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Testorf-Steinfort haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

2. GRUNDSTÜCKSBREITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksbreiten für Grundstücke, die zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen sind, müssen mindestens 20,00 m betragen und für Grundstücke zur Errichtung von Doppelhäusern mindestens 30,00 m.

3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Nr. 3 BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen vor die straßenseitige Gebäudefront nicht hervortreten.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche der südlich angrenzenden Fahrbahn des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel- oder Krüppelwalmdächern auszubilden und mit rot- bzw. anthrazitfarbener und matter Harddacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 48° betragen.

2. AUßENWÄNDE

- 2.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur als Schilder an Zäunen und an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zweireihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
2. Die Gehölze sind auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen in einem Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen.

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

1. VERHALTENSWEISE BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

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

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.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung Erdaufschlüsse auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.