

Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz	Vorlage-Nr: VO/GV09/2016-0944 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 01.11.2016 Einreicher: Bürgermeisterin
Stellungnahme zum Entwurf der Gemeinde Testorf- Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	28.11.2016
Gremium	
Gemeindevertretung Bobitz	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Entwurf der Gemeinde Testorf- Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf- Steinfort beabsichtigt, am östlichen Ortseingang in der Ortslage Schönhof nördlich der B208 eine Fläche für Wohnbebauung vorzubereiten. Die Ortslage Schönhof soll auf diese Weise ergänzt werden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung und der gestalterischen Vorgaben soll sich die künftige Bebauung an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

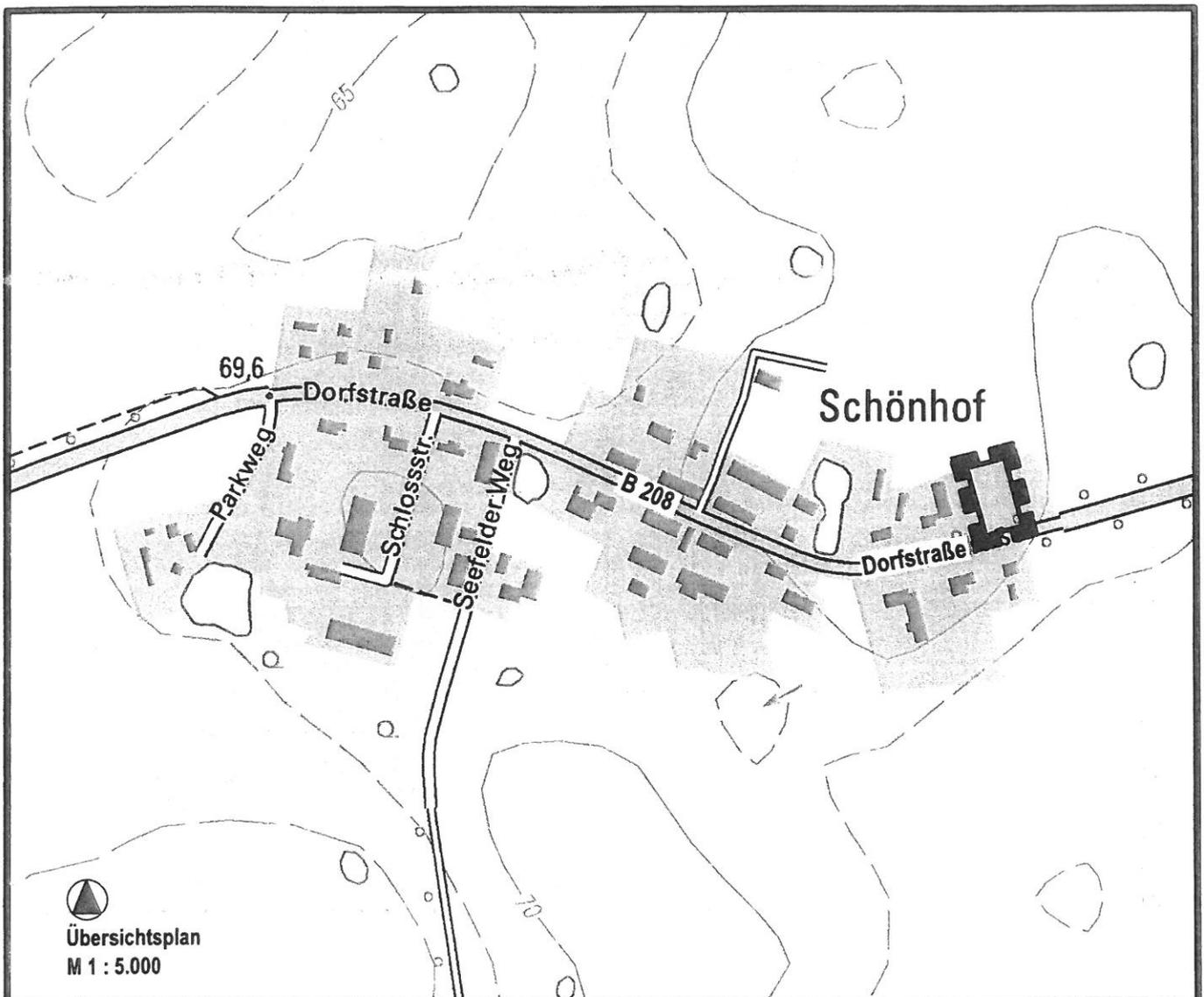
Anlage/n:

Auszug Planentwurf, Auszug Entwurf 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	

SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT
ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES
FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE SCHÖNHOF
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23938 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

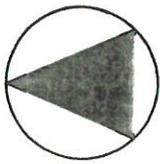
Planungsstand: 22. September 2016

ENTWURF

PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000

GR 300m²
 I o
 TH max 4,50 m
 FH max 9,50 m



Schönhof
 Gemarkung Schönhof
 Flur 1

Dorfstraße

B 208

Gemarkung Schönhof
 Flur 1

Planungsstand: 22. September 2016

ENTWURF

367

369

312

314

318

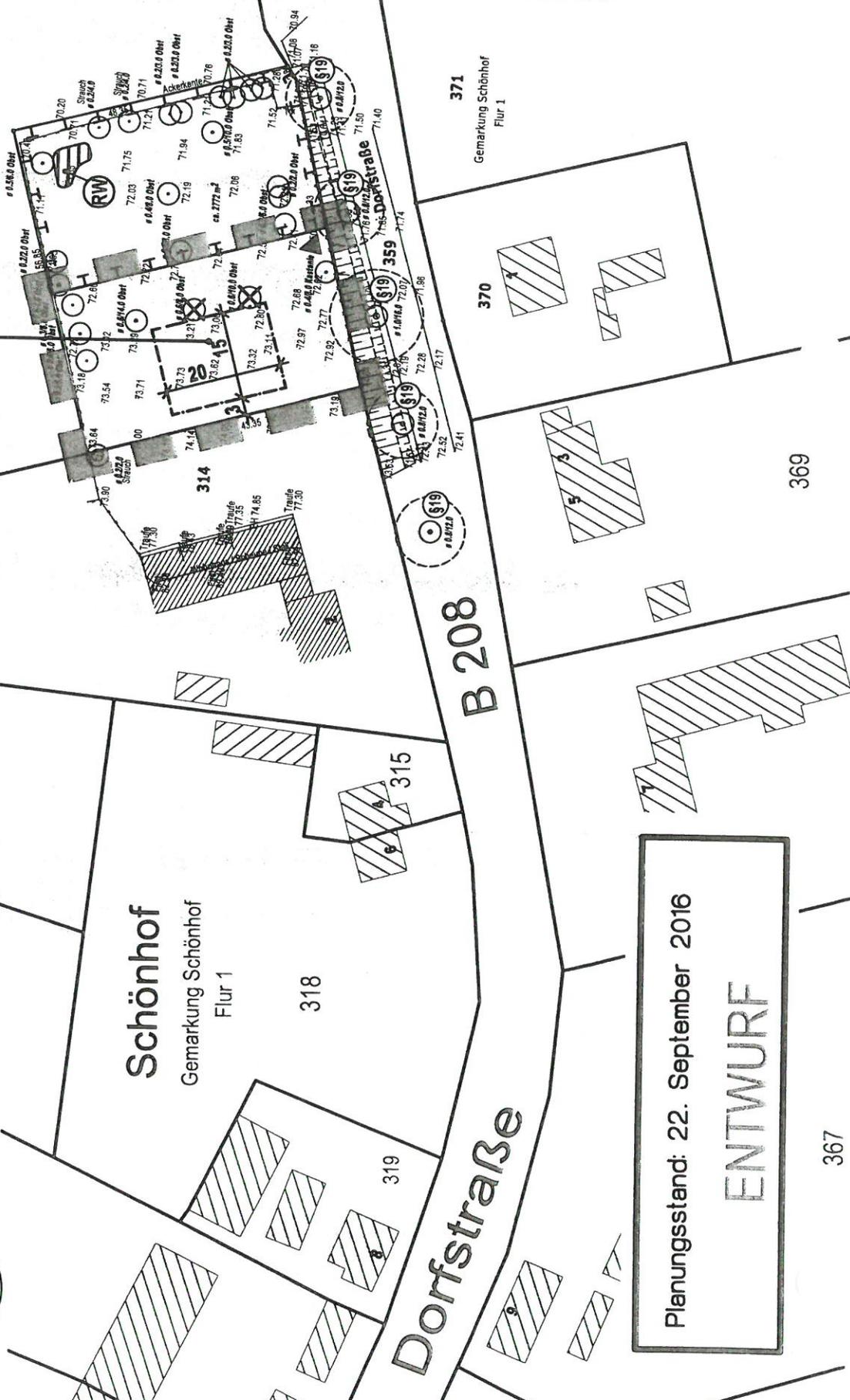
319

315

370

371

Lageplan	
Objekt	Fläche
1.01	300,00
1.02	150,00
1.03	150,00
1.04	150,00
1.05	150,00
1.06	150,00
1.07	150,00
1.08	150,00
1.09	150,00
1.10	150,00
1.11	150,00
1.12	150,00
1.13	150,00
1.14	150,00
1.15	150,00
1.16	150,00
1.17	150,00
1.18	150,00
1.19	150,00
1.20	150,00
1.21	150,00
1.22	150,00
1.23	150,00
1.24	150,00
1.25	150,00
1.26	150,00
1.27	150,00
1.28	150,00
1.29	150,00
1.30	150,00
1.31	150,00
1.32	150,00
1.33	150,00
1.34	150,00
1.35	150,00
1.36	150,00
1.37	150,00
1.38	150,00
1.39	150,00
1.40	150,00
1.41	150,00
1.42	150,00
1.43	150,00
1.44	150,00
1.45	150,00
1.46	150,00
1.47	150,00
1.48	150,00
1.49	150,00
1.50	150,00



LAGE AUF DEM LUFTBILD



Planungsstand: 22. September 2016

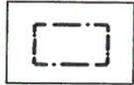
ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Baugrundstück - zur Bebauung vorgesehene Ergänzungsflächen
Baugrenze - Umgrenzung der Flächen mit Hauptnutzungen



Ein- und Ausfahrt

GR 300m²

Grundfläche, GR 300m²

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH_{max} 4,50 m

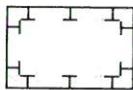
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 9,50 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

o

Offene Bauweise



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
Ausgleichsfläche



Fläche für Abwasserbeseitigung,
RW = Regenwasser - Versickerung

Darstellungen ohne Normcharakter

312

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

15

Bemaßung in Metern



Einzelbäume im Bestand



geschützte Baumallee



entfallende Einzelbäume

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- 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 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt beabsichtigt, am östlichen Ortseingang in der Ortslage Schönhof nördlich der B208 eine Fläche für Wohnbebauung vorzubereiten. Die Ortslage Schönhof soll auf diese Weise ergänzt werden. Um die Voraussetzung in Form von Baurecht zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. einer anderen städtebaulichen Satzung sowie die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens erforderlich. Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat sich aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 entschieden. Mit dieser Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfasste Fläche ergänzt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-west.pdf>), eigene Bearbeitung

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

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt gehört zum Nahbereich Grevesmühlen. Die Ortslage Schönhof ist verkehrlich günstig an der Bundesstraße 208, welche die Ortslage Richtung Nordosten und Richtung Westen an das Regionale Straßennetz anschließt, gelegen.

Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.12.2003. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof stellt der wirksame Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar.

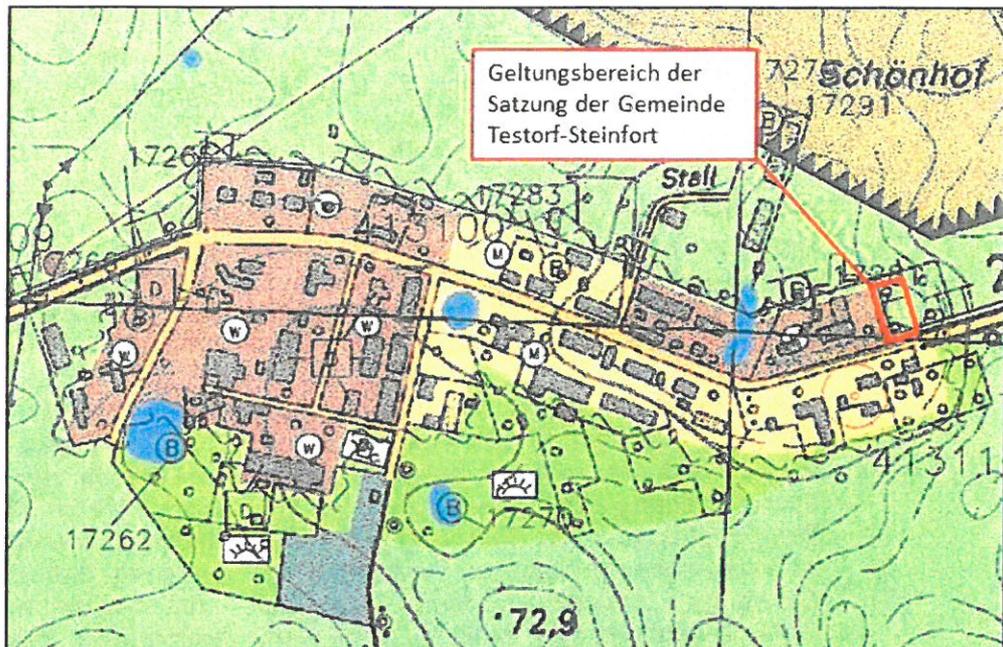


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

4.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Durch die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof werden keine Schutzobjekte berührt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Da sich der Bereich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sondern im Außenbereich befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Im wirksamen Flächennutzungsplan für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfurt und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Osten durch Teilflächen eines Nutzgartens (extensive genutzte Wiese mit jungen und alten Obstbaumbestand), im Süden durch den

Verlauf der Bundesstraße B 208 und im Westen durch den Nutzgarten des angrenzenden bebauten Grundstücks Dorfstraße Nr. 2 (Flurstück 314) begrenzt. Zwischen Bundesstraße und Plangeltungsbereich befinden sich ein Graben sowie straßenbegleitende, ältere Einzelbäume (Kastanien), die aufgrund ihres Erscheinungsbildes (gleichaltrig und gleichartig) der ortsauswärts beginnenden Allee zugeordnet werden. Der Graben war zum Zeitpunkt der Vorortaufnahme trockengefallen. Die der Bundesstraße zugewandte Seite unterliegt einer intensiven Instandhaltung. Die andere Seite unterliegt keiner oder einer extensiven Instandhaltung, worauf die vorwiegend von Brombeeren und jung aufgekommenen Kirschen bewachsene Grabenböschung schließen lässt.

Das Plangebiet umfasst den Nutzgartenbereich des westlich angrenzenden, bebauten Grundstücks. Der Nutzgarten ist eine extensiv genutzte Wiese mit jungem und altem Obstbaumbestand. Die Wiese wurde zum Zeitpunkt der Vorortbegehung mit Schafen beweidet. Im Norden und im Süden wird das Plangebiet durch einen Zaun begrenzt. Nördlich haben sich entlang des Zaunes zur Ackerseite hin ruderales Staudenflur und vereinzelt Sträucher (Weißdorn, Schwarzer Holunder, Rosen) entwickelt. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Baumgruppe aus Obstbäumen (Pflaumen und Süßkirsche). Im mittleren Bereich des Plangebietes stehen drei ältere Apfelbäume. Der mittlere weist einen großen Stammschaden unterhalb der Krone auf, der durch Astabbruch entstanden ist, sowie einen kaum belaubten Ast im unterem Kronenbereich. Im südlichen Bereich befinden sich Baumstubben von Obstbäumen, die zum Teil wieder austreiben, sowie mit Ziegelbruch aufgeschüttete Bereiche, die als Fahrspur für das Klärgrubenfahrzeug dienen. Am südlichen Plangebietsrand wächst eine selbstausgesamte Kastanie. Im westlichen Bereich befindet sich ein aus trockenem Geäst und Holzlatten aufgeschichteter Haufen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V vorhanden.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Es besteht die Absicht am östlichen Ortsteingang in der Ortslage Schönhof, nördlich der Bundesstraße 208, Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Dazu wurde der Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung gestellt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Satzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Gemeinde stellt die Ergänzungssatzung auf, um weitere Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten und die Ortslage zu arrondieren. Das zu ergänzende Grundstück grenzt an den

bebauten Ortsteil an und wird durch die angrenzende Bebauung geprägt, sodass sich eine bauliche Nutzung mit Wohnbebauung für die einbezogene Fläche ableiten lässt. Das zu ergänzende Grundstück umfasst eine im Vergleich zur bebauten Ortslage geringe Fläche. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Ergänzung gesichert.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung und der gestalterischen Vorgaben soll sich die künftige Bebauung an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

7. Planerische Zielsetzungen

7.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den Darstellungen in dem beigefügten Lageplan festgelegt und ergänzt. Der beigefügt Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

7.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung wird die Grundfläche (GR) mit 300 m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind Garagen, Carports, Nebenanlagen, Kläranlagen und Überläufe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um die ortstypische, straßenbegleitende Bebauung entlang der Dorfstraße zu sichern, wird für das Satzungsgebiet die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind ausschließlich Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt trifft die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt die offene Bauweise.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen wird durch die Gemeinde Testorf-Steinfurt Einfluss auf die zukünftige Zahl der Einwohner genommen. Die Zulässigkeit von maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus ist ortstypisch.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden und die maximal zulässige Firsthöhe 9,50 m über Erdgeschossfertigfußboden. Die

Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut der Dachfläche. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich am örtlichen Spektrum. Die Gemeinde Testorf-Steinfurt sichert die Eingliederung des Satzungsgebietes in die bebaute Ortslage.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung gilt das natürliche vorhandene Gelände als Bezugshöhe.

Die Grundstückszufahrt wird im Lageplan festgesetzt.

7.3 § 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 38° und 46° zu errichten.

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (rotfarben) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

Waschbeton, Keramikplatten, Faserzement, glänzende Metalleisten und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen, Wellfaserzement sowie Mauerimitationen dürfen an Wohngebäuden, Nebengebäuden und Garagen nicht verwendet werden.

Für Hauptgebäude sind folgende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden:

- rote bis rotbraune Ziegel
- anthrazitfarbene Dachziegel

Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden Dacheindeckungen ist unzulässig.

7.4 § 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zufahrt – die Zufahrt ist nur an der festgesetzten Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 3,00 m betragen. Die Zufahrt ist durch den Grundstückseigentümer teilversiegelt, als Pflasterung aus Naturstein bzw. Brechsand, herzustellen. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) von Bäumen sind unzulässig.

7.5 § 5 - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kulturdenkmale/ Bodendenkmale - Im Satzungsbereich sind derzeit keine Kultur-/ Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen

Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

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

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

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

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

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

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

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

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

(a) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand der Fläche auf einer Breite von 3,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Auf der nach außen (zur angrenzenden Ackerfläche) gewandten Seite ist auf einer Breite von 1,00 m und auf der nach innen (zum Obstgarten hin) gewandten Seite ist ein 0,50 m breiter Saumstreifen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Hecke zu integrieren. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte 2xv Sträucher in der Pflanzqualität 80-100 cm zu verwenden:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*).

(b) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen. Die Anpflanzungen erfolgen zur Kompensation der Rodung von zwei Obstgehölzen und sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

(c) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof, auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest gesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnahen Teiches als periodisch wasserführendes Kleingewässer zur Drosselung und Regelung des Regenwasserabflusses vorgesehen.

Gehölzschutzmaßnahmen - Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

8. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen,

welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geringe Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Veränderungen der Geräusch- und Schadstoffimmissionen führen wird.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Fläche ist mit Geruchsmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werde nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen.

9. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Ortslage Schönhof wird durch die Bundesstraße 208 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des für eine Bebauung vorgesehenen Grundstückes erfolgt durch die Herstellung von Grundstückszufahrten. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der Satzung ist somit gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Bundesstraße 208 ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung sichergestellt ist. Die einzelnen Ver- und Entsorger werden im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

10.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt wird durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die innerhalb des Satzungsgebietes neu entstehenden Gebäude sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen des ZVG anzubinden.

Der Zweckverband Grevesmühlen wird im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Zweckverband am Verfahren beteiligt.

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Ortslage Schönhof ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf der extern festgelegten Fläche, östlich angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung, und über den dort vorgesehenen Teich versickert. Der Zweckverband Grevesmühlen und der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine werden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt ist für die Sicherung der Löschwasserversorgung verantwortlich. Die Gemeinde sichert die Grundversorgung mit Löschwasser ab.

10.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.
Die e.dis AG wird im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

10.6 Gasversorgung

Ob eine Versorgung mit Gas im Geltungsbereich der Satzung möglich ist, wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.

10.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

11. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorliegende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfurt sollen die Voraussetzungen für die Neubebauung auf einem Grundstück geschaffen werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG). Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.