

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

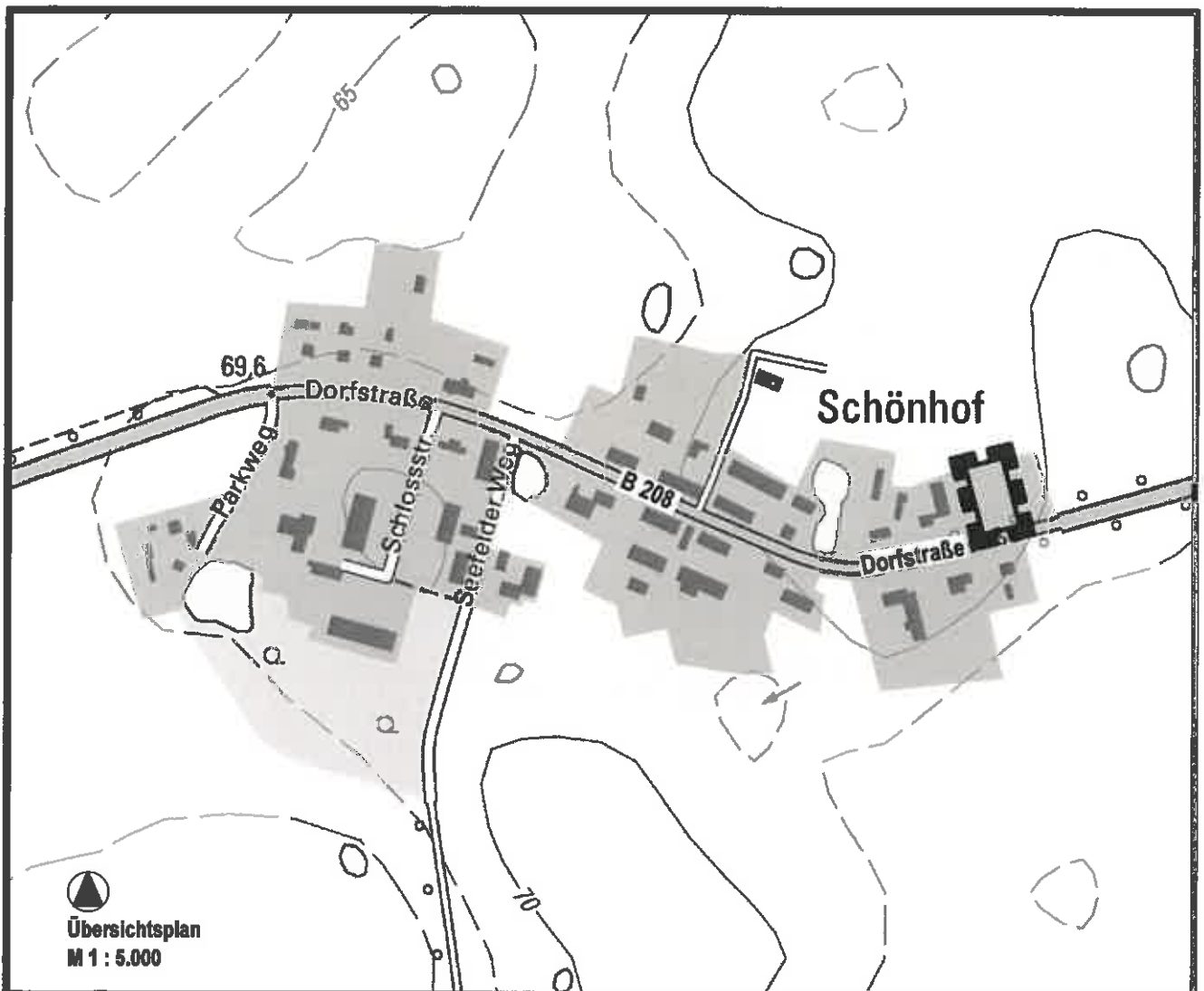
ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM

ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES

FÜR DEN ÖSTLICHEN TEILBEREICH

DER ORTSLAGE SCHÖNHOF

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB





Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breilscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. April 2017

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	3
2.3 Bestandteile der Satzung	3
2.4 Rechtsgrundlagen	4
3. Gründe für die Aufstellung der Satzung	4
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
4.3 Flächennutzungsplan	6
4.4 Landschaftsplan	7
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.2 Naturräumlicher Bestand	7
6. Planungsziele	8
6.1 Planungsziel	8
7. Planerische Zielsetzungen	9
7.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich	9
7.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben	9
7.3 § 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
7.4 § 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
7.5 § 5 - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
8. Immissions- und Klimaschutz	13

9.	Verkehrliche Erschließung	13
10.	Ver- und Entsorgung	14
10.1	Wasserversorgung	14
10.2	Abwasserbeseitigung	14
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	14
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	15
10.5	Energieversorgung	15
10.6	Telekommunikation	15
10.7	Abfallentsorgung	15
11.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
11.1	Gesetzliche Grundlagen	16
11.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	17
11.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	19
11.4	Gesamtbilanzierung - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	21
11.5	Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass	23
11.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	25
11.7	Bemerkung	27
12.	Flächenbilanz	27
13.	Auswirkungen der Planung	28
14.	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	28
14.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	28
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	28
14.3	Bodenschutz	28
14.4	Munitionsfunde	29
14.5	Belange der Bundeswehr	29
14.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
14.7	Gehölzschutzmaßnahmen	30
TEIL 2	Ausfertigung	31
1.	Beschluss über die Begründung	31
2.	Arbeitsvermerke	31

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

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).
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (NatSchAG M-V) Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 68).
- Heckenerlass Erlass zum Schutz, zur Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken Mecklenburg-Vorpommern, gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 Amtsblatt M-V, S. 129.

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 vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVL M-V Nr. 11 vom 8. Juni 2016, 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

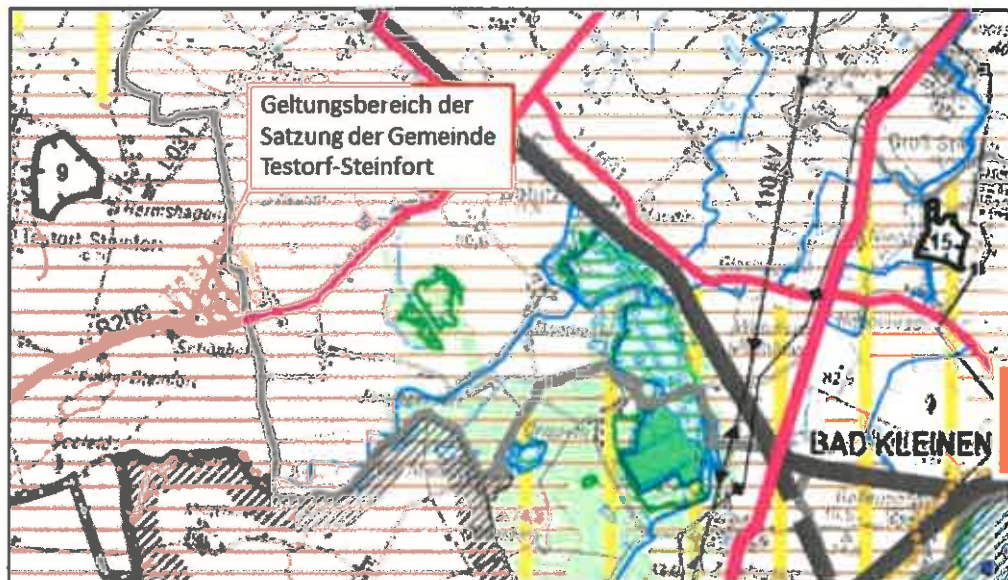


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media/regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-west.pdf>), eigene Bearbeitung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) vom 31. August 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 223) geändert worden ist, 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.

Das Plangebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung.

Die Gemeinde liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Ergänzungsfläche, die als Arrondierung der gesamten Ortslage zu werten ist. Diese Arrondierung ist aus städtebaulicher Sicht angemessen und gerechtfertigt. Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat ihre Zielsetzungen auch für die Ortslage Testorf-Steinfurt festgelegt. In Testorf-Steinfurt gibt es Flächen, die für die Bebauung geeignet sind und die die Funktion als Hauptort berücksichtigen. Bei diesen Flächen ist

jedoch erheblicher Erschließungsaufwand notwendig. Es handelt sich zwar um eine Nachnutzungsfläche im Innenbereich, jedoch sind zusätzlich Erschließungsanlagen herzustellen. Die Realisierung von Vorhaben in Testorf-Steinfurt ist mit einem erheblichen Erschließungsaufwand verbunden, der nicht sofort umgesetzt werden kann. Deshalb ist die Errichtung von Wohneinheiten derzeit in Bezug auf Lücken als Eigenbedarf zu werten. Der Vorteil der Fläche in Schönhof ist, dass umfangreiche Erschließungsmaßnahmen hier nicht notwendig ist und es sich um eine Ergänzungsfläche handelt, die nicht weiter in die östliche Richtung hinausragt als das auf der gegenüberliegenden Seite gelegene Gebäude südlich der Straße. Es stehen nur einzelne Baulandreserven zur Verfügung. Da dieser Standort als Ergänzung anzusehen ist, hält die Gemeinde an den Zielsetzungen fest. In der Gemeinde stehen nur wenige Baulücken zur Verfügung. In diesem besonderen Fall soll unter Berücksichtigung der Bindung junger Einwohner an die Gemeinde der Standort weiter vorbereitet werden und wird als positiv für die Stärkung der Gemeinde und der Einwohnerzahlen bewertet. Es werden Einheimische im Ortsteil bzw. in der Gemeinde gehalten. Die Gemeinde sieht eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Es handelt sich nicht um eine Änderung von Flächen im Flächennutzungsplan. Für die Ergänzungssatzung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Es handelt sich real um Flächen, die als Obstwiesen genutzt werden.

Die Gemeinde hat den Sachverhalt überprüft. Es handelt sich um keine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern um Flächen, die als grundstücksbezogene Grünfläche, Obstwiese, genutzt wurden. Die Fläche ist seit 1932 im Eigentum der dort bereits wohnenden Familie. Es befinden sich auf der Fläche Obstbäume, wie Apfel-, Kirsch- und Pflaumenbäume. Die Fläche wurde nie verpachtet und es wurde nie anderweitig z.B. durch Verkauf von Obst Einkommen mit ihr erwirtschaftet. Dieses Stück Land war nie Acker und wurde nicht ackerbaulich genutzt. Es war eine grundstücksbezogene Grünfläche als Obstwiese, die dem Eigenbedarf diente. Die Fläche war ursprünglich größer, weil sie teilweise auch als Koppel genutzt wurde. Nach der Wende wurde die Fläche teilweise umgenutzt und zu Ackerfläche. Die von der Satzung betroffene Fläche war jeweils Grünfläche. Derzeit ist auf der Obstwiesenfläche die grundstücksbezogene Gartenfläche, keine Tiere. Es ist kein Landwirt von der Maßnahme betroffen. Insofern ist es eine grundstücksbezogene Grünfläche. Insofern wird eine weitergehende Prüfung der Wertzahl nicht durchgeführt. Es werden grundstücksbezogene Obstwiesen und Grünflächen umgewandelt.

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.

Es handelt sich jedoch um Obstgartenflächen, die als Grundstücksnutzung vorhanden sind. Es ist eine Fläche, die als Garten- und Obstgartenfläche zum Ortsteil Schönhof gehört.

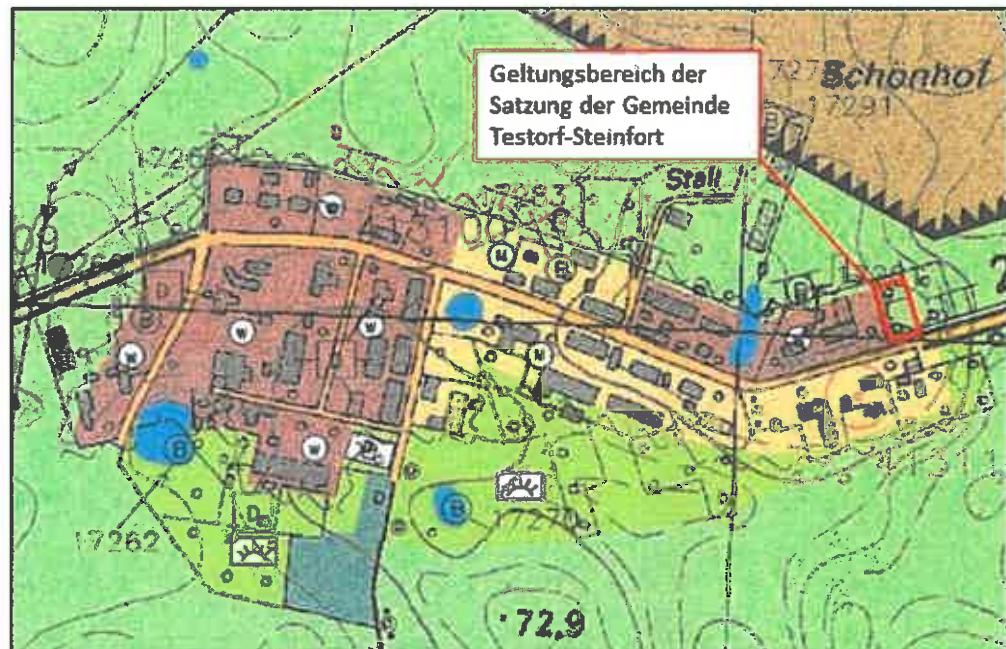


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

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. Es handelt sich bei der Fläche um Obstgartenflächen, die als Grundstücksnutzung vorhanden sind und zum Ortsteil Schönhof gehören. Es handelt sich nicht um Flächen für die Landwirtschaft. Im wirksamen Flächennutzungsplan für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Plangeltungsbereich 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 Plangeltungsbereich 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 ortsauwärts 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 ruderale 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 beigefügte 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.

Es ist § 2 Abs. 1, 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung GarVO M-V) vom 8. März 2013 zu beachten. 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.

Maßnahmen zum Artenschutz - Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum

vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden.

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 schadhaft belastet ist.

Bodenschutz - Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden. 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 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.

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.

Belange der Bundeswehr

Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.

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 4,00 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. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m 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*).

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.

(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 Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen 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 wurden im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

10.1 Wasserversorgung

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

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 teilte im Beteiligungsverfahren mit, dass die Versorgung des ausgewiesenen Teilbereiches mit Trinkwasser über die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet ist. Der Leitungsbestand liegt bereits auf dem Flurstück 312 der Flur 1, wofür es eingetragene Dienstbarkeiten gibt. Von der Versorgungsleitung wird mit Einreichung des Antrages und Trinkwasserbedarfes der Hausanschluss kostenpflichtig für den Antragsteller hergestellt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Grevesmühlen ist mit Bescheid vom 13.12.2001 von der Abwasserbeseitigungspflicht bis zum 31.12.2016 befreit worden. Eine Verlängerung der Befreiung ist beantragt worden. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist für die Ortslage Schönhof nicht geplant und daher auch nicht Bestandteil des Schmutzwasserbeseitigungskonzeptes des ZVG. Der Grundstückseigentümer/ Bauherr ist daher verpflichtet, eine grundstücksbezogene Lösung über eine Kleinkläranlage oder Sammelgrube zu schaffen.

Die Abwasserbeseitigung wird über eine biologische Kleinkläranlage mit entsprechendem Überlauf und mit Versickerungsmöglichkeit über einen Teich gesichert. Die Ausführungen gemäß dem Ingenieurbüro Wittenburg sind bezüglich Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung zu beachten und zu berücksichtigen. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist gesichert.

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 wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Die Anforderungen an die Entwässerung, sowohl des Regenwassers als auch des Schmutzwassers, werden gemäß Gutachten des Ingenieurbüros

Wittenburg vorgenommen. Das Oberflächenwasser kann schadlos abgeleitet werden. Die Nachweise liegen vor.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird unabhängig von diesem Verfahren eingeholt und ist Voraussetzung für die Bebauung.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

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

Der Teich auf dem Flurstück 318 der Flur 1 Gemarkung Schönhof ist ausreichend bemessen und wird für die Löschwasserbereitstellung gesichert und genutzt. Die Einverständniserklärung des Grundstücksnachbarn liegt vor. Der Zugang wird durch Baulast gesichert. Die Größe des Teiches ist ausreichend, um den Löschwasserbedarf abzudecken. Der Löschwasserbedarf ist gesichert. Damit sind die Nachweise für die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser erbracht.

10.5 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsnetze vorgesehen.

Die e.dis AG wurde im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit dem Unternehmen durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 benötigt, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 01100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.6 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Einwände oder Bedenken bestehen nicht. Die Anbindung an das Netz der Telekom ist möglich.

10.7 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.

11.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt besitzt keine Baumschutzsatzung. Demnach werden Eingriffe in den geschützten Baumbestand nach § 18 NatSchAG M-V gemäß des "Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz" vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet. Eingriffe in Baumreihen und Alleen (§ 19 NatSchAG M-V) an Bundes- und Landesstraßen werden entsprechend dem Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz zum „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von

Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern" (Alleenerlass – AlErl M-V) vom 18. Dezember 2015 ermittelt.

Obstgehölze sind nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Jedoch bestehen durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V). Demnach sind auch Eingriffe in Obstgehölze auszugleichen. Diese werden gemäß des Baumschutzkompensationserlasses ermittelt.

11.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit "Schweriner Seengebiet" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 12.09.2016).

Der Plangeltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfurt, nördlich der Bundesstraße B 208 und befindet sich im Bereich der Grundmoräne mit einem ebenen bis flachkuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und –mergel. Durch z.T. starkem Stauwassereinfluss haben sich Böden wie Tieflehm-/ Lehm-/ Parabraunerde, Fahlerde und Pseudogley (Staugley) gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 12.09.2016).

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 70 m und 75 m über NN. Das Gelände fällt leicht in Richtung Nordost ab (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Zugriff: 01.07.2016).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Der Plangeltungsbereich 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.

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (ACL), im Osten durch Teilflächen eines Nutzgartens (PGN, extensive genutzte Wiese mit jungen und alten Obstbaumbestand), im Süden durch den Verlauf der Bundesstraße B 208 (OVB) und im Westen durch den Nutzgarten (PGN) des angrenzenden bebauten Grundstücks Dorfstraße Nr. 2 (Flurstück 314) begrenzt. Zwischen Bundesstraße und Plangeltungsbereich befinden sich ein Graben sowie straßenbegleitende, ältere Einzelbäume (BAL, Kastanien), die aufgrund ihres Erscheinungsbildes (gleichaltrig und gleichartig) der ortsauwärts beginnenden Allee zugeordnet werden. Der Graben war zum

Zeitpunkt der Vorortaufnahme trocken gefallen. Die der Bundesstraße zugewandte Seite unterliegt einer intensiven Instandhaltung (FGY). Die andere Seite unterliegt keiner oder einer extensiven Instandhaltung (FGX), worauf die vorwiegend von Brombeeren und jung aufgekommenen Kirschen bewachsene Grabenböschung schließen lässt.

Das Plangebiet umfasst den Nutzgartenbereich (PGN) 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 ruderaler Staudenflur und vereinzelt Sträucher (Weißdorn, Schwarzer Holunder, Rosen) entwickelt. Am nördlichen Rand des Plangebietes 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 Plangebietes sind keine geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V vorhanden.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5

Der **Nutzgarten (PGN)** ist ein Obstgarten mit älterem und jüngerem Baumbestand (Apfel, Pflaume, Kirsche) und einer extensiven Wiesennutzung. Zum Zeitpunkt der Vorortaufnahme wurde die Wiese mit Schafen beweidet. Im südlichen Bereich befinden sich Baumstubben von Obstbäumen, die zum Teil wieder austreiben, eine ältere, selbstausgesamte Kastanie sowie mit Ziegelbruch aufgeschüttete Bereiche, die als Fahrspur für das Klärgrubenfahrzeug dienen. Es wird ein Kompensationswert von 0,5 angesetzt.

11.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zu Entwurf (Planungsstand 24.10.2016) für das Vorhaben Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof der Gemeinde Testorf-Steinfurt maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 1.366,0 qm.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird von einer maximalen Vollversiegelung (Wohnbebauung) von 300 qm und einer maximalen Teilversiegelung (Zufahrt) von 90 qm ausgegangen. Für die nicht versiegelten Bereiche wird angenommen, dass der vorhandene Biotoptyp erhalten bleibt bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet wird.

Um Beeinträchtigungen des Wurzelschutzbereiches der Kastanie an der südöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sowie der straßenbegleitenden

Bäume an der Bundesstraße B 208 zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Waldfleckenlandschaft zwischen Stepenitz und Bad Kleinen“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftsbildes werden als unerheblich betrachtet. Durch die straßennahe Bebauung sowie durch den östlich angrenzenden Obstgarten mit jungem und altem Baumbestand ist eine Einbindung in die Landschaft gegeben und die Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen (Gebäude)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Flächen (Zufahrt)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)

Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)

Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (straßennahe Wohnbebauung) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten. In westlicher bis südlicher Richtung wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung und einer Bundesstraße begrenzt. Nördlich grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen und östlich eine Nutzgarten mit Obstgehölzen an.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzungen (straßennahe Wohnbebauung) sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung werden keine Wirkzonen ausgewiesen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung sowie an die Bundesstraße B208 an.

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

11.4 Gesamtbilanzierung - Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In TABELLE 3 sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffsrelevanten Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (Biotop nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung (Gebäude) von bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 und für die Teilversiegelung (Zufahrt) bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2.

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biototyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x (K+Z) x KF gerundet [m²]
Biotope zu Wohnbaufläche					
Nutzgarten (PGN)	300	0,5	0,5	0,75	225
Biotope zu Zufahrt (3,00 m x 30,00 m)					
Nutzgarten (PGN)	90	0,5	0,2	0,75	47,25
Summe Versiegelung [m²]		Summe Versiegelung [m²] KFÄ			272,25

Für die unversiegelten Flächen wird angenommen, dass die bestehende Nutzung als Obstgarten beibehalten wird und somit kein Funktionsverlust des Biototyps entsteht. Demnach erfolgt kein Eingriff in den Biototyp, sodass auf eine Darstellung verzichtet wird.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf ist nicht auszugehen, da der Vorhabenstandort bereits anthropogenen Beeinträchtigungen unterliegt und keine Lebensräume von gefährdeten Arten betroffen sind.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Waldfleckenlandschaft zwischen Stepenitz und Bad Kleinen“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Aufgrund der straßennahen Bebauung sowie des östlich angrenzenden Obstgartens mit jungem und altem Baumbestand wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Für die geplanten Biotopverluste durch die Versiegelung ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von **272,25 qm Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)**.

Tab. 4: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m²]
Versiegelung	272,25
Biotopverlust durch Funktionsverlust	0
Beeinträchtigung in Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	272,25

11.5 Kompensationsbedarf gemäß Baumschutzkompensationserlass

Mit der Umsetzung der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof wird die Rodung von zwei Obstgehölzen erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V entstehen durch die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken Eingriffe in Natur und Landschaft. Demnach sind auch Eingriffe in Obstgehölze auszugleichen. Diese werden gemäß des „Baumschutzkompensationserlasses“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) ermittelt.

Baumbestand

Bei den Obstgehölzen handelt es sich um zwei Apfelbäume, die sich an der östlichen Grenze der zu überbaubaren Fläche befinden. Der nördlichere Apfelbaum besitzt einen gemessenen Stammumfang (STU) von 177 cm. Unterhalb der Krone besitzt er einen großen Stammschaden, der durch Astabbruch entstanden ist, sowie einen kaum belaubten Ast im unterem Kronenbereich. Der untere Stammbereich weist einen starken Schrägwuchs auf (Abbildungen 1 und 2). Der südlichere Apfelbaum besitzt einen gemessenen Stammumfang von 180 cm (Abbildung 1).



Abb. 1: links: südlichere Apfelbaum, rechts: nördlichere Apfelbaum



Abb. 2: Stammschaden am nördlichen Apfelbaum

Begründung des Eingriffs

Beide Apfelbäume befinden sich außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster). Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund des fortgeschrittenen Alters und Größe der Bäume sowie des damit verbundenen großen Wurzelbereiches, der in das Baufenster hineinragt, nicht möglich. Die Lage des Baufensters wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes der umliegenden Bebauung festgesetzt.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Gemäß Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Obstgehölze ein Kompensationsbedarf von 4 Bäumen (TABELLE 5). Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Tab. 5: Gesamtbilanzierung für Eingriff in Baumbestand

Baumart	Bemerkung	Stammumfang (STU) in cm	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum]
Apfel	nördlich gelegen	177	1:2	2 Bäume	1	1
Apfel	südlich gelegen	180	1:2	2 Bäume	1	1
Summe Kompensationsbedarf				4 Bäume	2	2

Als Ausgleich für die Rodung der zwei Obstgehölze 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) außerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Die Ausgleichspflanzungen sind östlich angrenzend zum Plangeltungsbereich, 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 umzusetzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von 2 Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

Zusätzlich wäre ein Ersatzgeld (400,- € pro Baum) für zwei weitere Bäume zu erbringen.

Zum Ausgleich der Rodung von zwei Apfelbäumen werden auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vier Ausgleichspflanzungen erbracht.

11.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Für das geplante Vorhaben ist ein Kompensationsbedarf von 272,25 qm KFÄ ermittelt worden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, östlich angrenzend zum Plangeltungsbereich, 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 festgesetzten Fläche durchgeführt.

Auf einer Breite von 4,00 m ist 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. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Die Saumstreifen dienen der Erreichbarkeit der Hecke für Pflegemaßnahmen. 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*).

Für die Maßnahme entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung werden eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung durch den angrenzenden Obstgartenbereich und der nahe gelegenen Bundesstraße B208 wird ein Leistungsfaktor von 0,7 ($0,70 = 1 - \text{Wirkfaktor } 0,30$) verwendet.

Mit den Maßnahmen wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Tab. 6: Externe Kompensationsmaßnahme

Externe Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensations- wert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m ²]
Zweireihige Hecke Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof	195	2	0,7	273
Summe externer Maßnahmen [m ²]	195	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m ²]		273

Die anzupflanzende Hecke befindet sich nicht auf einer Rohrleitung.
 Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch Satzungsbeschluss. Es sind Flächen dafür vorgesehen, die auch für die Gemeinde gesichert sind, obwohl es sich um private Flächen handelt.

Mit der Herstellung der zweireihigen Hecke auf einer Fläche von 195 qm ist der Eingriff durch die Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof vollständig kompensiert (TABELLE 7).

Für die Rodung der zwei Apfelbäume werden vier Ausgleichspflanzungen erbracht. Mit der Pflanzung von vier heimischen und standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 312 der Flur 1 in der Gemarkung Schönhof ist der Eingriff in den Baumbestand durch die geplante Wohnbebauung vollständig kompensiert (TABELLE 7).

Tab. 7: Gesamtbilanz

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Versiegelung bzw. Teilversiegelung - Beeinträchtigung in Baumbestand	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Externe Kompensationsmaßnahme - Ausgleichspflanzungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 272,25 m ²	Flächenäquivalent Kompensation: 273 m ²
+ Pflanzung von 4 Bäumen	+ Pflanzung von 4 Bäumen

11.7 Bemerkung

Gemäß Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Umwelt, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme 25.11.2016) wird darauf hingewiesen, dass durch das Straßenbauamt Schwerin mit der Planung zum Bau eines Radweges nördlich der B 208 begonnen wurde und dass seitens der unteren Naturschutzbehörde eine Verschiebung des Radweges in das Plangebiet der Ergänzungssatzung hinein gefordert wurde, um den Alleebaumbestand an der B 208 zu erhalten.

Die Grundstückseigentümer sind über den Vorgang unterrichtet. Derzeit wurden noch keine Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern bezüglich der Inanspruchnahme von Flächen parallel zur Allee und parallel zur Landesstraße auf Privatgrundstück geführt. Unabhängig davon ist angemessene Fläche unmittelbar am südlichen Grundstücksrand vorhanden, die für die Maßnahme, so sie rechtzeitig bekannt gegeben wird, zur Verfügung gestellt werden kann.

Die geplante Zufahrt, die mittig zwischen den Alleebäumen liegt, wird dem Straßenbauamt zur Prüfung vorgelegt.

12. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]
Geltungsbereich der Satzung	1.366,0
Fläche innerhalb von Baugrenzen	300,0
Ausgleichsfläche	1.408,2
Davon Fläche für die Abwasserbeseitigung	30,0

13. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Gemeinde Testorf-Steinfurt planungsrechtlich vorbereitet. Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch die Bundesstraße 208 gesichert.

Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich werden, wurden entsprechend bilanziert.

Die Umsetzung der Planungsziele führt zu Bodenversiegelungen der bisher intensiv anthropogen genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

14. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

14.1 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.

14.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

14.3 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden.

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 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.

14.4 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.

14.5 Belange der Bundeswehr

Bei einer Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen von über 30 m über Grund sind die Planungsunterlagen der Bundeswehr erneut zur Prüfung vorzulegen.

14.6 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 4,00 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. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m 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 Weißdom (*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. Das Kleingewässer dient als Zwischenspeicherung des anfallenden Oberflächenwassers, welches allmählich in den Untergrund versickert.

14.7 Gehölzschutzmaßnahmen

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

TEIL 2

Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den östlichen Teilbereich der Ortslage Schönhof wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.04.2017 gebilligt.


Testorf-Steinfort, den 14.08.2017

Herr Vitense
Bürgermeister
der Gemeinde Testorf-Steinfort



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Testorf-Steinfort durch das:

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