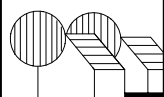
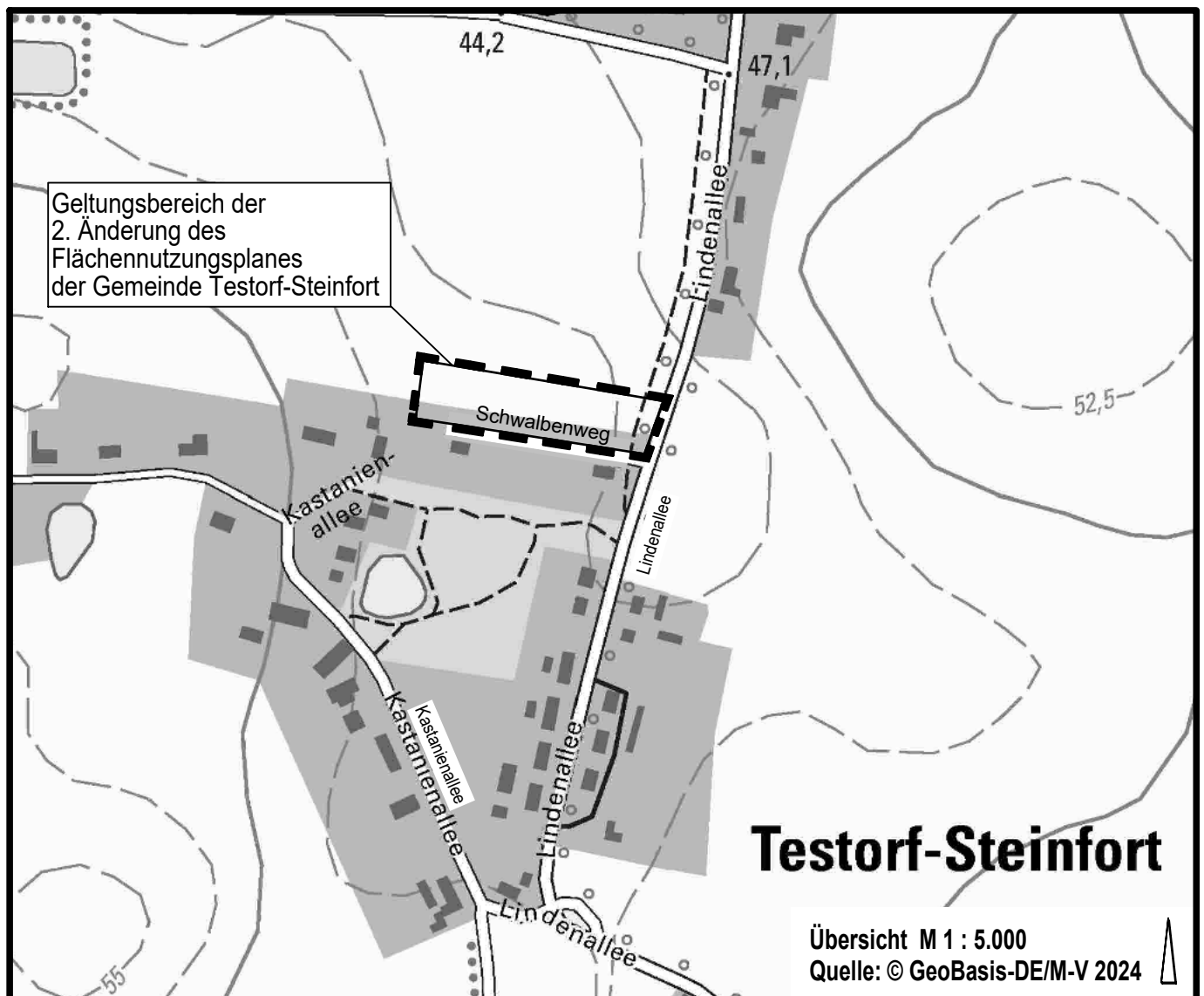


BEGRÜNDUNG

**ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG
DER SATZUNG ÜBER DIE
3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AM PARK"**



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 26. Juni 2025

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Park“

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Allgemeines	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
1.4	Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
1.5	Bestandteile des Flächennutzungsplanes	4
2.	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	4
2.1	Planverfahren	5
2.2	Verfahrensdurchführung	6
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	7
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	8
3.4	Landschaftsplan	9
3.5	Flächennutzungsplan	9
3.6	Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
4.	Standortalternativen	9
5.	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
5.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	12
5.2	Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
5.3	Flächenbilanz	13
6.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	13
7.	Immissionsschutz	14
8.	Klimaschutz	14
9.	Umwelt, Natur und Landschaft	14
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17

TEIL 2	Ausfertigung	18
1.	Beschluss über die Begründung	18
2.	Arbeitsvermerke	18

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Testorf-Steinfurt in seinen Grundzügen dar.

Die Gemeinde verfügt seit 05.12.2003 über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie eine wirksame Änderung. Im Flächennutzungsplan als Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes werden durch die Ausweisung von zukünftigen Bauflächen die zu entwickelnden Siedlungsbereiche dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Für die Gemeinde Testorf-Steinfurt bedeutet dies die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken.

1.2 Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde zugrunde gelegt.

1.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung in 2024 (GVOBl. MV S. 351).

1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Park“. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Lindenstraße (K 54),

- im Süden: durch den Schwalbenweg und die angrenzende Wohnbebauung,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.



Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Testorf-Steinfurt; Quelle © GeoBasis-DE/M-V 2024

1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

2. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Absicht, im Ortsteil Testorf-Steinfurt eine beidseitige Bebauung des bisher einseitig bebauten Schwalbenweges zu ermöglichen. Um dieses Ziel umzusetzen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt am 02.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 nach den Bestimmungen des § 13b BauGB gefasst. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 ist ein Planverfahren nach § 13b BauGB unzulässig. Das begonnene Verfahren konnte so nicht mehr fortgeführt werden, und die Gemeinde hat folgerichtig einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren fort. Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hält an ihren Planungszielen fest und möchte eine beidseitige Bebauung des Schwalbenweges ermöglichen. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß

§ 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde ging zunächst davon aus, dass die geringfügige Überschreitung der Flächen im Flächennutzungsplan vernachlässigbar ist, da sowohl untergeordnet Bauflächen als auch die Erschließungsstraße im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Der Landkreis Nordwestmecklenburg folgt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Auffassung der Gemeinde nicht. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes zumindest im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Parallelverfahren angeregt.¹ Zur Umsetzung der Planungsziele einer beidseitigen Bebauung des Schwalbenwegs ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 13 BauGB im Parallelverfahren zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Park“ erforderlich.

2.1 Planverfahren

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde hat alle sechs Ortsteile des Gemeindegebietes dar. Es handelt sich jeweils um mehr oder weniger kompakte Siedlungskörper, die von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen umgeben sind. Das ist Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt. Die geplante Ergänzung und Abrundung des einseitig bebauten Schwalbenweges ergänzt den Siedlungskörper des Ortsteils Testorf-Steinfurt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Arrondierung der Siedlungsfläche nicht berührt. Die Grundkonzeption von kompakten Siedlungskörpern umschlossen von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen bleibt bestehen. Für den kleinräumigeren Teilbereich des Ortsteils Testorf-Steinfurt erfolgt eine Arrondierung der Wohnbaufläche entlang einer auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch berücksichtigten Erschließungsstraße. Diese Teilfläche schließt sich nördlich an den einseitig bebauten Schwalbenweg an und ist als sinnvolle städtebauliche Ergänzung unter ressourcensparendem Umgang zu beurteilen. Die Fläche besitzt eine Größe von 0,6 ha. Bezogen auf die Maßstabsebene des Gesamtflächennutzungsplanes handelt es sich um eine sehr kleinflächige Anpassung.

Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Der Änderungsbereich befindet sich in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Das

¹ Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung, Stellungnahme vom 11.11.2024 zum Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung zum Änderungsbereich.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Von einer Wohnbaufläche können in der Regel schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung einzustellen.

2.2 Verfahrensdurchführung

Für das vereinfachte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird somit von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die weiteren Verfahrensschritte werden fortgeschrieben.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Testorf-Steinfurt gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt ohne zentralörtliche Funktion ist dem Nahbereich des zentralen Ortes und Mittelzentrums Grevesmühlen zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken Programmsatz 4.2 (2) **(Z)** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Programmsatz 4.1.(5) **(Z)**).

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (Prorammsatz 4.1.(6) **(Z)**).

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche in einer Größe von 0,6 ha schließt an den einseitig bebauten Schwalbenweg an und rundet den kompakten Siedlungskörper entsprechend ab. Es handelt sich bei dem Ortsteil Testorf-Steinfurt nicht um einen Siedlungssplitter und nicht um eine bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur entlang der Lindenallee, sondern um die Abrundung des Siedlungskörpers. Mit der vorliegenden Planung wird 0,6 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, die weit unter dem Schwellenwert von 5 ha liegt.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM (TF SE) vom 07.06.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

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

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt liegt in einem strukturschwachen ländlichen Raum und ist dem Nahbereich Grevesmühlen zugeordnet. In strukturschwachen ländlichen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamtraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (RREP WM 3.1.1.(5) (G)).

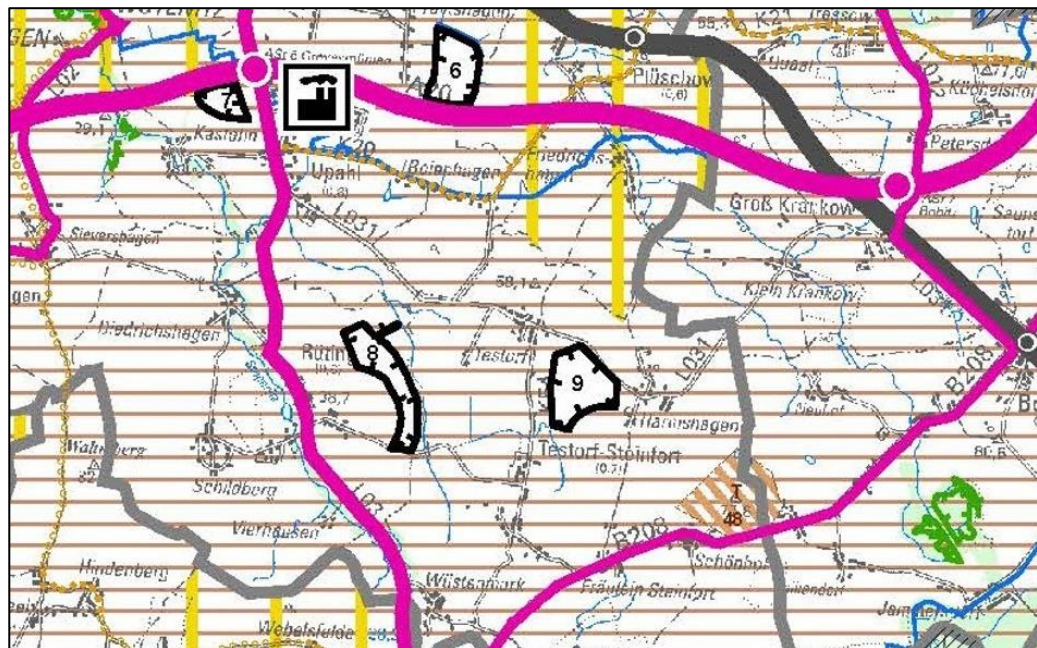


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Testorf-Steinfurt

Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes ist ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung (Nr. 48 Ton) ausgewiesen. Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich das Eignungsgebiet Windenergieanlage Nr. 9.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** RREP (TF SE) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, sodass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes in den einzelnen Ortsteilen zunächst die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Die Alternativenprüfung findet sich unter Gliederungspunkt 4 dieser Begründung.

Die verschiedenen innergemeindliche Nachverdichtungsflächen scheitern neben der Flächenverfügbarkeit an dem vorhandenen naturräumlichen Bestand und Immissionsvorbelastungen. Die Planung der Wohnbaufläche erfolgt in Angrenzung an eine vorhandene Erschließungsstraße und in Angrenzung an den bebauten Ortsteil Testorf-Steinfurt und rundet diesen ab. Die Abrundung des kompakten Ortsteils-Testorf-Steinfurt führt nicht zur Entstehung eines Siedlungsbandes und erhöht das Eigengewicht des Ortsteils.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen grundsätzlich gemäß RREP WM (TF SE) Programmsatz 4.2 (5) **(Z)** auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmens ist eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 Hektar (netto) / 500 Einwohner möglich. In der landesplanerischen Stellungnahme zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird für die Gemeinde Testorf-Steinfurt von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,8 ha ausgegangen.² Die Zielsetzung des RREP WM (TF SE) wird bei der Wohnbauflächenausweisung von 0,6 ha erfüllt.

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden durch den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung vom September 2008 (GLRP WM, 2008) ausgeformt. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den verbindlichen Plangeltungsbereich ergeben sich keine Anforderungen die aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg zu beachten sind.

² Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stellungnahme vom 19.10.2024 zum Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

3.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Für die landschaftliche Entwicklung des Gemeindegebietes werden die Darlegungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes als hinreichend betrachtet.

3.5 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll ausschließlich für die Fläche der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt werden.

3.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) und VSG „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) befinden sich in ca. 1,7 km Entfernung von dem Änderungsbereich. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsbereiches, der geplanten Nutzung und den bereits dazwischenliegenden baulichen Nutzungen ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke der Natur-2000 Gebiet nicht darstellbar.

4. Standortalternativen

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Gemeinde Testorf-Steinfurt alternative Flächen zur Verwirklichung des Planungsziels, Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, geprüft. Innerhalb der bebauten Ortsteile verfügt die Gemeinde derzeit nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke.

Ortsteil Testorf

Im Ortsteil Testorf befindet sich innerhalb der Ortslage der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3, dessen kurz- und mittelfristige Umsetzung aufgrund von anstehenden Baugrundverhältnissen und vorhandenen Altlasten, nicht absehbar ist. Eine Wirtschaftlichkeit der Sanierung des Bodens ist zeitnah nicht darstellbar. Weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen naturräumliche Gegebenheiten und Immissionsvorbelastungen entgegen.

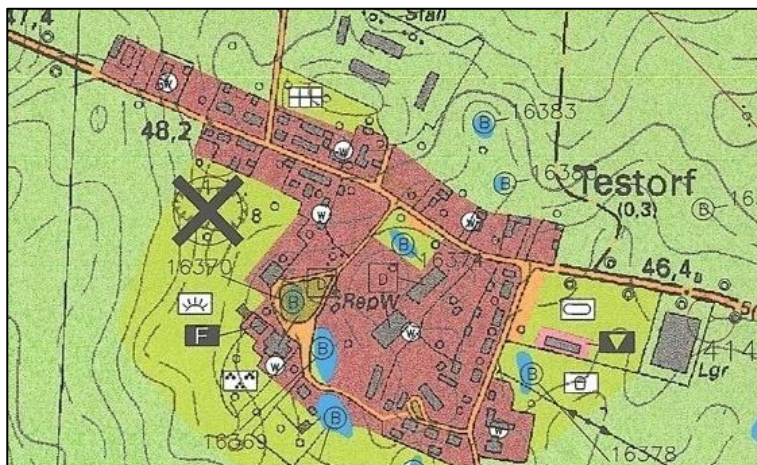
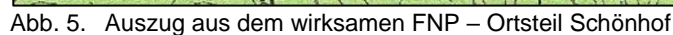


Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen FNP – Ortsteil Testorf

Im Ortsteil Testorf-Steinfurt würden innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 noch maximal drei Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Eine Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. Eine Rücknahme von bestehenden Bebauungsmöglichkeiten, die für eine Realisierung nicht zeitnah zur Verfügung stehen, ist nicht das Planungsziel der Gemeinde. Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind aufgrund des vorhandenen naturräumlichen Bestandes nicht umsetzbar. Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiete aufgrund der vorhandenen Hofstellen nur begrenzt.



Der Ortsteil Schönhof erstreckt sich beidseits der Bundesstraße 208. Für den Ortsteil besteht eine rechtsverbindliche Ergänzungssatzung. Die Bebauung ist realisiert. Nachverdichtungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich bestehen nicht. Limitierend wirken hier die Immissionsvorbelastungen der Bundesstraße.



Ortsteil Wüstenmark

Der Ortsteil Wüstenmark befindet sich in direkter Angrenzung an Natura-2000 Gebiete. Für den Ortsteil verfügt die Gemeinde über eine Klarstellungssatzung. Geeignete Nachverdichtungsflächen stehen aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der prägenden dörflichen Nutzung nicht zur Verfügung.

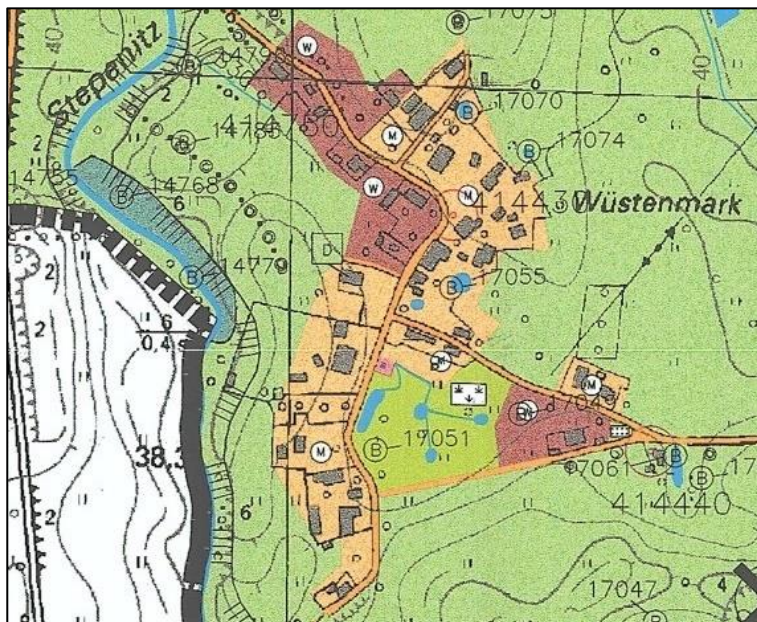


Abb. 6: Auszug aus dem wirksamen FNP – Ortsteil Wüstenmark

Ortsteil Harmshagen

Im Ortsteil Harmshagen stehen keine Nachverdichtungsflächen zur Verfügung. Limitierend wirken sich die Immissionsvorbelastungen der angrenzenden Windenergieanlagen und die vorhandene naturräumliche Situation aus.

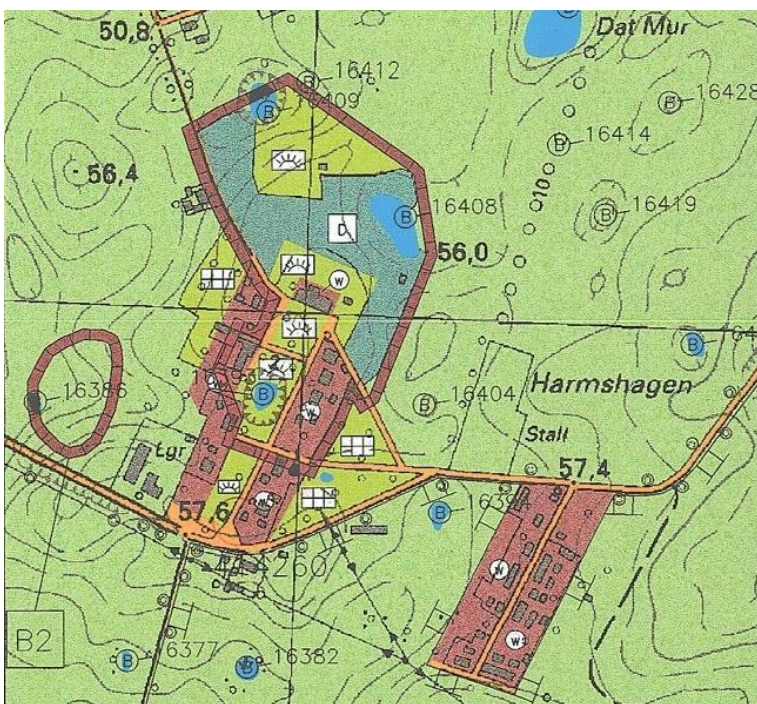


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen FNP – Ortsteil Harmshagen

Ortsteil Fräulein Steinfort

Für den Ortsteil Der Ortsteil Fräulein-Steinfort wurden im Flächennutzungsplan bisher keine Bauflächen ausgewiesen. Verdichtungsmöglichkeiten ergeben sich somit nicht.



Abb. 8: Auszug aus dem wirksamen FNP – Ortsteil Fräulein-Steinfort

Ergebnis der Prüfung

Der kurz- bis mittelfristige Baulandbedarf für die Gemeinde Testorf-Steinfort kann daher derzeit nur durch die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Angrenzung an die bebaute Ortslage im Ortsteil Testorf-Steinfort gedeckt werden. Die gemeindliche Eigenentwicklung dient der Stärkung des strukturschwachen ländlichen Raumes in welchem sich die Gemeinde befindet.

5. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfort ist die Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- Flächen für die Landwirtschaft - § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB.

5.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächennutzungen und Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),

Die Planungsziele bestehen in der zeitnahen Bereitstellung von Wohnbauflächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Gemeinde Testorf-Steinfurt. Die Gemeinde möchte mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ihre Planungsziele umsetzen und eine beidseitige Bebauung des Schwalbenweges ermöglichen. Die Umsetzung der Planungsziele dient der Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines strukturschwachen ländlichen Raumes. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ist durch die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die beidseitigen Bebauung des Schwalbenweges, der bereits im Flächennutzungsplan als untergeordnete Verkehrsfläche berücksichtigt wurde, nicht berührt.

Die verfolgten Planungsziele stehen somit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht entgegen und sind geeignet den Wohnbedarf der Gemeinde zu sichern.

5.3 Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung der 2. Änderung (in ha)	
Fläche für die Landwirtschaft	0,7	Wohnbaufläche	0,7

6. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)**, Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die begrenzte Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen in Angrenzung an den Schwalbenweg planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich hierbei um die Neuausweisung von insgesamt 0,6 ha Bauflächen. Damit liegt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche unter 5 ha und steht somit dem LEP-Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** nicht entgegen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen ist besonders unter Ermittlung von Alternativen im Rahmen der Innenentwicklung zu begründen. Die Alternativenprüfung ist Gegenstand der Planunterlagen. Bei den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich häufig um Flächen, auf die nicht zugegriffen werden kann, da Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen. Neben der fehlenden Flächenverfügbarkeit bestehen Restriktionen durch Altlastenverdachte, anstehende Baugrundverhältnisse und durch die bestehende naturräumliche Situation. Aus diesem Grund soll eine neue Wohnbaufläche in Angrenzung an eine vorhandenen Erschließungsstraße ausgewiesen werden, um die weitere Entwicklung der Gemeinde ermöglichen zu können. Im nachgelagerten Planverfahren wird auch künftig Wert auf eine flächenschonende städtebauliche Konzeption (GRZ 0,3) gelegt. Die Mitnutzung der vorhandenen Erschließung begünstigt die Flächenausweisung für sechs Baugrundstücke. Der Bedarf für neue Wohnbauflächen in der Gemeinde ist vorhanden. Der Gemeinde ist ohnehin nur eine sehr begrenzte Wachstumsreserve für die Eigenentwicklung

gemäß RREP WM (TF SE) von 0,6 ha (netto)/ 500 Einwohner erlaubt, was mit der vorliegenden Planung noch unterschritten wird. Im Hinblick auf den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes ist die Bereitstellung der geplanten Wohnbaufläche gerechtfertigt. Vor dem Hintergrund einer relativ konstanten Einwohnerzahl in der Gemeinde und der landwirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde ist mit einem zu erwartenden Wohnraumbedarf für diese Arbeitskräfte zu rechnen. Der Ausweisung einer Wohnbauflächen in Angrenzung an den Siedlungskörper zu Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird aufgrund der in der Gemeinde fehlenden zeitnahen Flächenverfügbarkeit von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt. Der begrenzte Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zugunsten der Entwicklung einer Wohnbaufläche und aufgrund der geringen Flächengröße vorgenommen.

7. Immissionsschutz

In Angrenzung an die bebaute Ortslage des Ortsteiles Testorf-Steinfurt befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb der Milchviehhaltung. Hier ist das Auftreten von Emissionen durch die Bewirtschaftung wahrscheinlich gegeben. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist ein Geruchsgutachten zu erstellen um nachzuweisen, dass die verbindliche Bauleitplanung nicht zu einer Verschärfung möglicher Immissionskonflikte führt.

8. Klimaschutz

Die Flächen der Änderungsbereiche haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Der Standort besitzt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Maßnahmen der Klimaanpassung sind aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes für diesen Standort nicht erkennbar. Zur Vermeidung von Bodenerosionen sind umsäumende Heckenanpflanzungen vorgesehen.

Die Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien stellt einen Beitrag dar, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden selbst keine Aussagen zu erneuerbaren Energien getroffen. Regelungen hierzu können im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

9. Umwelt, Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind in dem vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Die entsprechenden Belange sind gleichwohl in die Abwägung einzustellen. Zudem

erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Umweltprüfung und die Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Änderungsbereiches in der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie durch die angrenzenden baulichen Nutzungen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering eingeschätzt. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Entlang des Schwalbenweges befindet sich eine Baumreihe.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Boden

Die Fläche des Änderungsbereiches wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um überwiegend unversiegelte Flächen, die aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bereits in den Bodenfunktionen beeinträchtigt sind. Mit der Planung werden zusätzliche Bauflächen mit einer Größe von 0,64 ha planungsrechtlich vorbereitet. Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme finden Eingriffe in das Schutzgut Boden statt. Der Verlust der Bodenfunktionen ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und die Angrenzung an die Erschließungsstraße besitzt der Standort keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

Mit der nachhaltigen Versiegelung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt und der Verlust der Bodenfunktionen gegeben. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren werden die Maßnahmen geregelt und festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Mit der Versiegelung und Teilversiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenwasserabflusses und damit verbunden zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist bereits durch vorhandene Systeme gesichert.

Klima/Luft

Die dem Änderungsbereich handelt es durch die Siedlungsrandlage um einen klimatisch günstigen Bereich. Vorbelastungen der Luftqualität können durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine entsprechende gutachterliche Bewertung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbaufläche ist eine geringfügige Veränderung des

Kleinklimas im Änderungsbereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.

Mit der Umsetzung der Planung werden neben der Wohnbebauung auch Freiflächen und Hausgärten entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft entsteht voraussichtlich nicht.

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam.

Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Es gehen keine bedeutenden landschaftlichen Elemente verloren.

Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Ackerfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die zukünftige Ortsrandbebauung rundet den Ortsteil gegenüber der Landschaft ab und vervollständigt das dörfliche Ortsbild. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.

Mensch, menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Der Änderungsbereich ist durch die Ackerflächen und die angrenzende bestehende Wohnbebauung anthropogen vorbelastet. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Bewertung der Geruchsimmissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb der Milchviehhaltung erfolgt im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Wechselwirkungen entstehen durch die geplanten Versiegelungen und die Nutzung der Fläche. Es gehen Biotopstrukturen und Lebensräume dauerhaft verloren und die geplanten Nutzungen haben auch Auswirkungen auf den Boden. Damit verbunden sind gleichzeitig Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf das lokale Klima. Die Wechselwirkungen bleiben weitestgehend auf den Änderungsbereich begrenzt. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im nachgelagerten bebauungsplanverfahren zu

bewerten und festzusetzen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind vorzugsweise eingriffsnah auszugleichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Angrenzung an den Schwalbenweg und ermöglicht eine beidseitige Bebauung des Schwalbenweges. Es erfolgt eine Arrondierung des Ortsteils Testorf-Steinfurt und eine wirtschaftliche und somit nachhaltige Ausnutzung der bestehenden Erschließung ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit einer auch kurzfristigen Realisierung sind im Gemeindegebiet der Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht vorhanden. Mit der vorliegenden Planung kann der Bedarf von Dauerwohnraum gesichert und die Gemeinde innerhalb des strukturschwachen ländlichen Raums gestärkt werden.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat im Rahmen des Planverfahrens alternative Flächen und Standorte im Gemeindegebiet untersucht.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würde weiter erfolgen. Die vorhandene Erschließung würde nicht vollständig genutzt werden können. Eine Bereitstellung von Baugrundstücken in der Gemeinde würde nicht erfolgen können.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das verfolgte Planungsziel steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtgemeindlichen Konzept ist durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die begrenzte geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung soll hierbei einer ländlichen Prägung entsprechen. Die städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung des Gebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie den umgebenden Freiräumen kann mit dieser Planung erreicht werden. Die Planung dient der Stabilisierung der Gemeinde in einem strukturschwachen ländlichen Raum und kann sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Aufgrund der unbedeutenden Größe der neu ausgewiesenen Baufläche können keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erhöhung des Verkehrsaufkommens abgeleitet werden, sodass sich keine höheren Anforderungen an die Infrastruktur ergeben.

Die Ermittlung und Festsetzung des konkreten Ausgleichsbedarfes erfolgt in dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt im Zusammenhang im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Testorf-Steinfurt, den.....

(Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Testorf-Steinfurt 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