

BEGRÜNDUNG

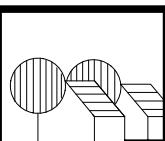
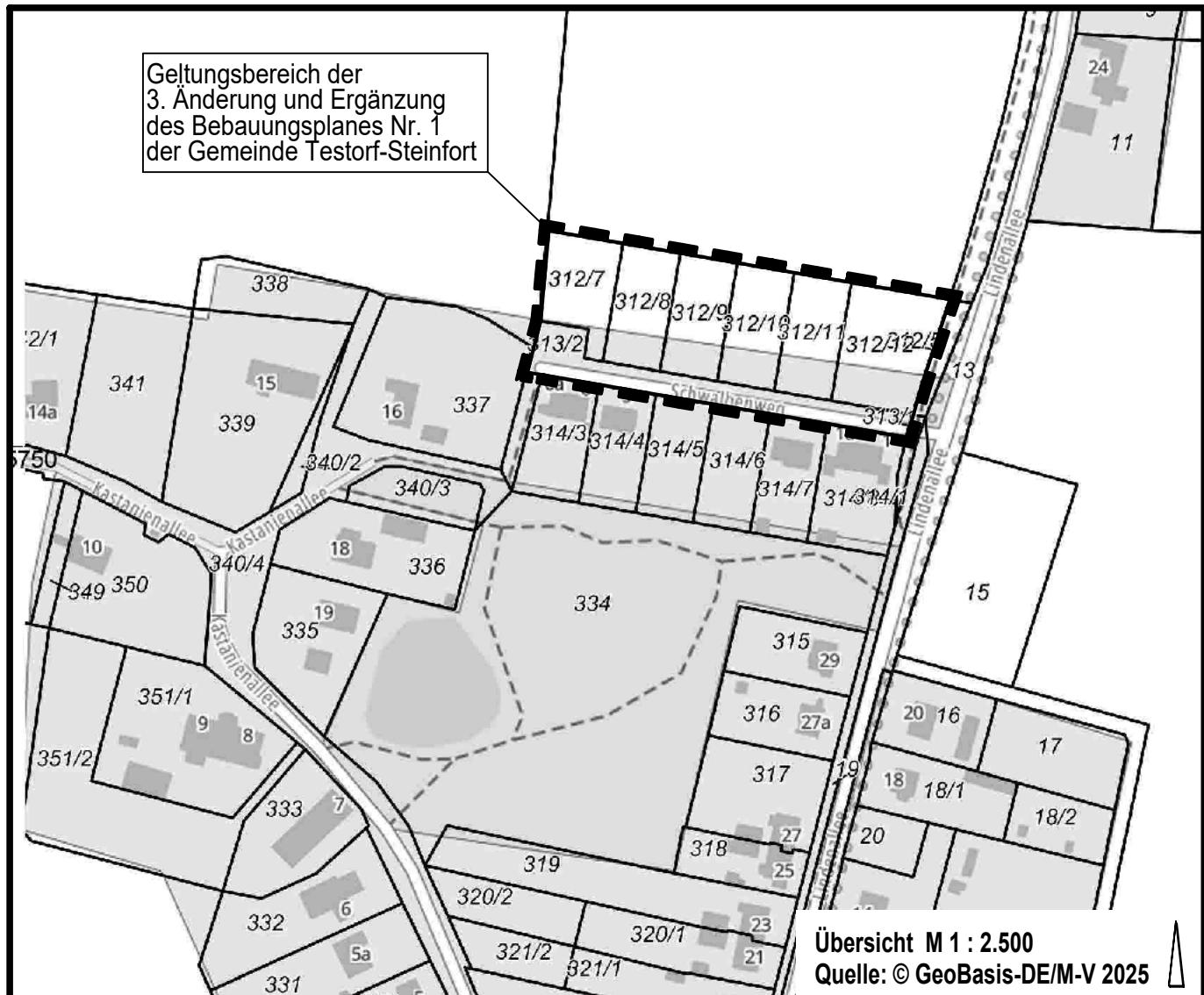
ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT

FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“

IM NORDEN DER ORTSLAGE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungssstand: 26. Juni 2025

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE	
Teil 1	Städtebaulicher Teil	6
1.	Planungsgegenstand	6
1.1	Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	6
1.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
1.3	Plangrundlage	8
2.	Wahl des Planverfahrens	8
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	10
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	11
3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	13
3.4	Landschaftsplan	13
3.5	Flächennutzungsplan	13
3.6	Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
4.	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	14
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	14
4.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.3	Naturräumlicher Bestand	15
4.4	Technische Infrastruktur	15
4.4.1	Verkehrsinfrastruktur	15
4.5	Ver- und Entsorgung	15
4.6	Immissionsschutz	15
4.7	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	15
5.	Planungsziele	15
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1	Grundflächenzahl	17
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	17
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18

6.4	Grundstücksbreiten	18
6.5	Garagen und überdachte Stellplätze	19
6.6	Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen	19
7.	Örtliche Bauvorschriften	20
7.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
7.2	Gestaltung der Plätze für Bewegliche Abfallbehälter sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	21
8.	Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	22
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	23
9.	Ver- und Entsorgung	24
9.1	Trinkwasserversorgung	24
9.2	Abwasserentsorgung	24
9.3	Niederschlagswasserbeseitigung	24
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	25
9.5	Abfallentsorgung	25
10.	Auswirkungen der Planänderung	25
10.1	Städtebauliche Auswirkungen	25
10.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	25
10.3	Auswirkungen auf die Umwelt	26
10.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
10.5	Kosten	27
10.6	Flächenbilanz	27
11.	Nachrichtlich Übernahmen	27
11.1	Verhaltensweise bei Bodendenkmalfunden	27
11.2	Festpunkte des geodätischen Lagenetzes	28
12.	Hinweise	28
12.1	Bodenschutz	28
12.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	29
12.3	Munitionsfunde	29
12.4	Gewässerschutz	29
12.5	Artenschutzrechtliche Belange	30
12.6	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	31
1.	Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	31
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	31
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	32
3.1	Fachgesetze	32
3.2	Fachpläne	34
3.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	34
3.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	34
3.2.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg	35
3.2.4	Landschaftsplan	35
3.2.5	Flächennutzungsplan	35
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	35
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	39
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	41
5.2	Bewertungsmethodik	42
5.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	43
5.3.1	Schutzgut Tiere	43
5.3.2	Schutzgut Pflanzen/ biologische Vielfalt	44
5.3.3	Schutzgut Fläche	45
5.3.4	Schutzgut Boden	46
5.3.5	Schutzgut Wasser	46
5.3.6	Schutzgut Klima/ Luft	47
5.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	47
5.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	48
5.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	48
5.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	49
5.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	49
5.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	49
5.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/biologische Vielfalt	50
5.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	51
5.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	52
5.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	54
5.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	54
5.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	55
5.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	55
5.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	56
5.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	57
5.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	57

5.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	57
5.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	58
5.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	58
5.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	58
5.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	58
5.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	59
5.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	59
5.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	59
5.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	59
6. Aussagen zum Artenschutz	59
7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	60
7.1 Gesetzliche Grundlagen	60
7.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	60
7.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)	62
7.3.1 Ermittlung des Biotopwertes	62
7.3.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	63
7.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	64
7.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	64
7.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	65
7.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	65
7.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand	65
7.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFA)	66
8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	66
8.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	66
8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	67
8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen	67
9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	68
10. Zusätzliche Angaben	68
10.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	68
10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	68
10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	69

10.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	71
---	----

Teil 3	Ausfertigung	72
1. Beschluss über die Begründung		72
2. Arbeitsvermerke		72

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1:Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 (Vorentwurf)	7
Abb. 2:Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 (Entwurf)	8
Abb. 3:Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfort Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort	10
Abb. 4:Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Testorf-Steinfort	12
Abb. 5:Darstellung des Plangebietes auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der bisherigen und geplanten Flächenausweisung	13
Abb. 6:Blickrichtung: Süd-Westen, Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024	14
Abb. 7:Foto 1: Blickrichtung: Nord-Westen, Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024	14
Abb. 8:Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)	36
Abb. 9:Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG)	36
Abb. 10:Lage des Landschaftsschutzgebietes (NSG)	37
Abb. 11:Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope	38
Abb. 12:Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)	38
Abb. 13:Bestandskarte des Eingriffsbereichs mit Wirkzonen und Störquellen	61

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1:Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	62
Tab. 2:Ermittlung des Lagefaktors gemäß HzE 2018	63
Tab. 3:Biotopeinrächtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	64
Tab. 4:Ermittlung der Versiegelung mit Überbauung	65
Tab. 5:Multifunktionaler Kompensationseingriff	65
Tab. 6:Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ	66
Tab. 7:Monitoring	69

Teil 1

Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

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

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt seit dem Jahr 2003 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 sowie die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Realisierung der Vorhaben gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist erfolgt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden hergestellt. Die Grundstücke sind bebaut. Nunmehr bietet es sich an zur Arrondierung eine Erweiterung des Gebietes nach Norden vorzusehen. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sollen sinnvoll genutzt werden. Es ist auch eine Maßnahme des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfort sind die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Testorf-Steinfort nicht berührt.

Die Gemeinde hat den Antrag eines Privaten zum Anlass genommen, die Einleitung des Planverfahrens mit ihren gemeindlichen und städtebaulichen Zielsetzungen zu überprüfen und entschieden, dass die Arrondierung der Ortslage unter Berücksichtigung der bereits realisierten Erschließungsanlagen ihren städtebaulichen Zielsetzungen entspricht, insbesondere unter der Nutzung der bereits hergestellten Erschließungsanlagen.

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

Die Gemeinde hat zuletzt den Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich am Gutshof im Ortsteil Testorf aufgestellt. Wegen des sehr hohen Erschließungs- und Vorbereitungsaufwandes (schwierige Baugrundverhältnissen und vorhandene Altlasten) kann eine Nachnutzung von Flächen nicht kurzzeitig realisiert werden. Es können kurzfristig keine Flächen für eine Wohnbebauung bereitgestellt

werden. Deshalb entscheidet die Gemeinde, den Bebauungsplan zu ändern und um Flächen nördlich des Schwalbenweges zu ergänzen und sieht die Planung in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungskonzept und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um eine Arrondierung der Bebauung im Norden des Ortsteils Testorf-Steinfort. Die Erschließungsstraße ist bereits realisiert und dient der Erschließung der südlich bebauten Grundstücke gemäß der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

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

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

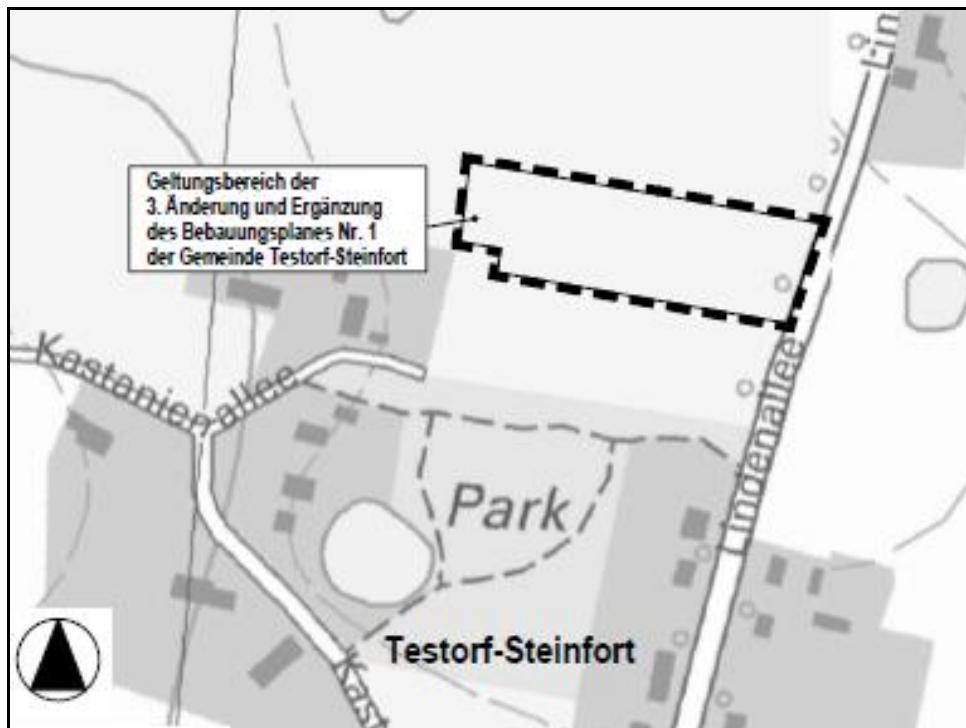


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 (Vorentwurf)

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird um die realisierte Erschließungsstraße Schwalbenweg ergänzt wie folgt neu begrenzt:

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

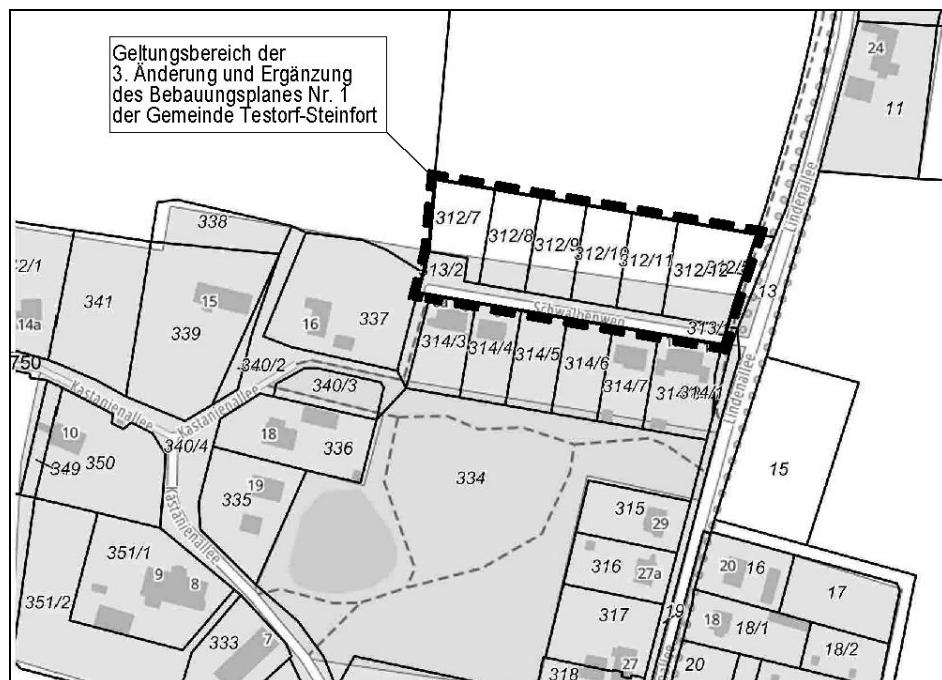


Abb. 2: Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 (Entwurf)

1.3 Plangrundlage

Plangrundlage ist ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Schubert, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, mit Stand vom 12.07.2022, mit Lagebezug ETRS89 und im Höhenbezugssystem DHHN 92.

2. Wahl des Planverfahrens

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

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

Nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße des Plangebietes, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (2021) fachtechnisch vorbereitet wurde, ist die Vorbereitung von weiteren Grundstücken vorgesehen. Um die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen, hat die Gemeinde Testorf-Steinfort in ihrer Sitzung am 08.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage im beschleunigten Verfahren nach § 13b gefasst.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 ist die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr zulässig. Deshalb ist das Planverfahren im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat in ihrer Sitzung am 14.03.2024 beschlossen, dass nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren umzustellen.

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

Im Rahmen der Aufstellung der Planung ist aufgrund der Geringfügigkeit der betroffenen Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in einem späteren Verfahren durchzuführen und anzupassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass bei einer Inanspruchnahme der Bauflächen mit einer Größe von etwa 6.000 m² die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet nicht berührt werden. In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde nochmals dargestellt, dass dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen ist.¹ Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Hier folgt die Gemeinde dem Landkreis Nordwestmecklenburg und stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.

¹ Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.11.2024

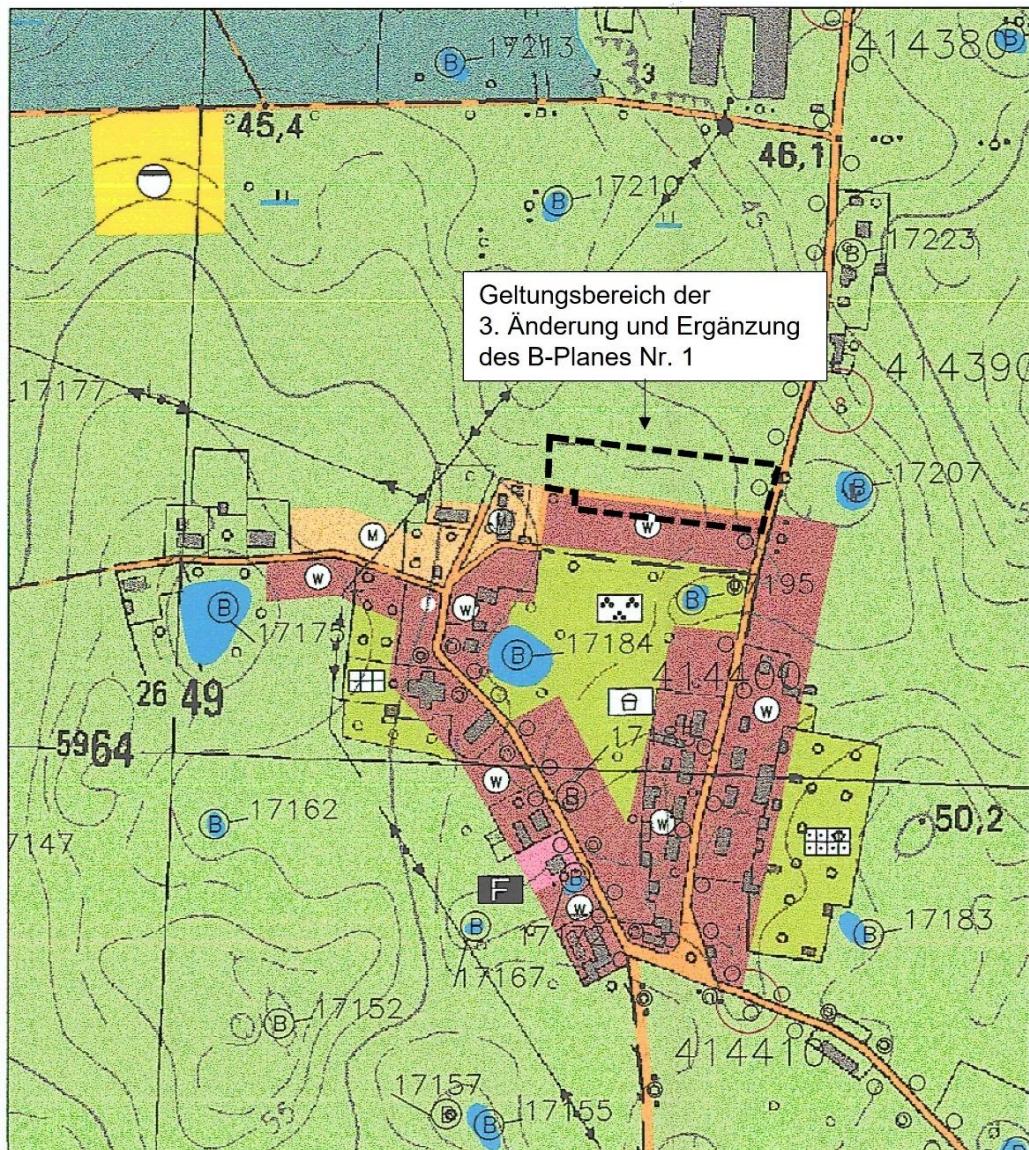


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfort Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort

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-Steinfort gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Testorf-Steinfort 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 Ortsspezifik 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 (Prorammsatz 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-Steinfort 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 Teilstreifung 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-Steinfort getroffen:

Die Gemeinde Testorf-Steinfort 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)).

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-Steinfort hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes in den einzelnen Ortsteilen die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. 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-Steinfort und rundet diesen ab. Die Abrundung des kompakten Ortsteils Testorf-Steinfort führt nicht zur Entstehung eines Siedlungsbannes 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-Steinfort 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.

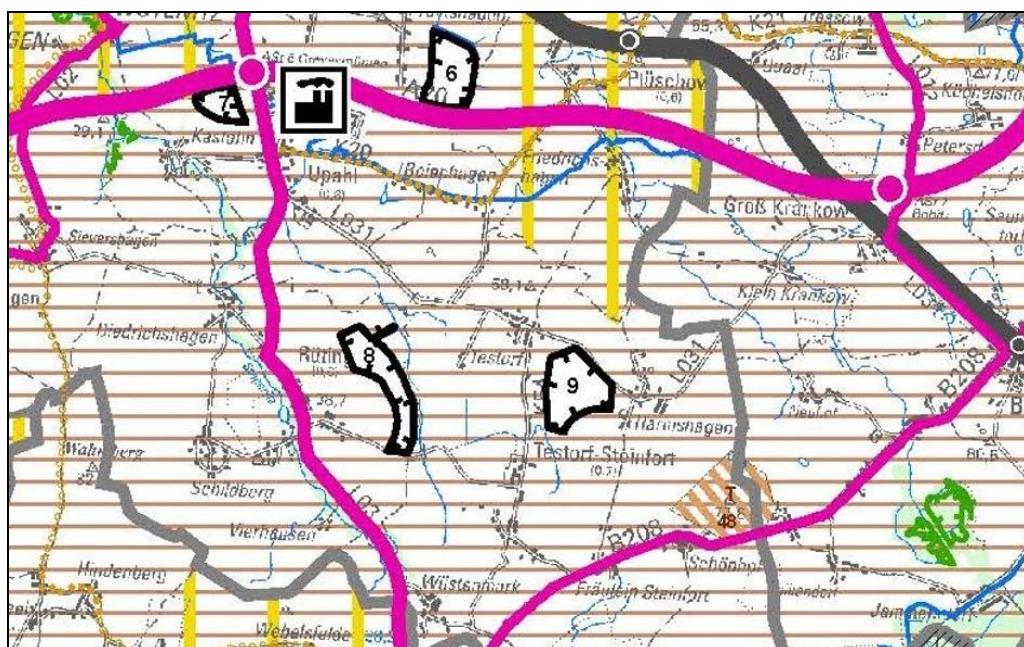


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Gemeinde Testorf-Steinfort

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

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.

3.4 Landschaftsplan

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

3.5 Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

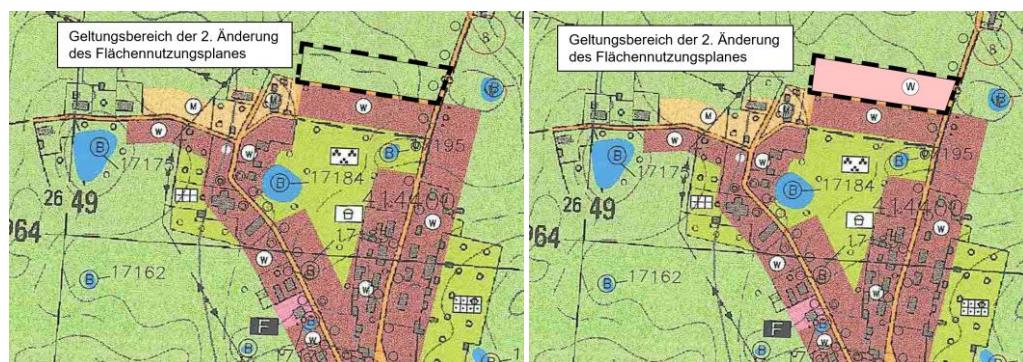


Abb. 5: Darstellung des Plangebietes auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit der bisherigen und geplante Flächenausweisung

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde die Standortalternativen zur Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, geprüft. Hierzu wurden die einzelnen Ortsteile auf ihre Innenentwicklungsmöglichkeiten überprüft. Innerhalb der bebauten Ortsteile verfügt die Gemeinde derzeit nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke. Im Ergebnis ist die Fläche im Ortsteil Testorf-Steinfort für die gemeindliche Entwicklung geeignet. Die Wohnbaufläche befindet sich in Angrenzung an die bebaute Ortslage von Testorf-Steinfort und ist bereits vollständig verkehrlich und medientechnisch erschlossen.

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 Natuar-2000 Gebiet nicht darstellbar.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Nördlich des Plangebietes setzt sich die Ackerfläche des Plangebietes fort. Im Osten grenzt die Straße „Lindenallee“ mit begleitender Allee und begleitendem Fahrradweg an das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1. An die Straße schließt sich in östliche Richtung eine weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Im Süden verläuft die Straße „Schwalbenweg“. Südlich an die Straße grenzt die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort realisierte Bebauung. In westliche und nördliche Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nördlich in ca. 260 m Entfernung befindet sich die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Rinderanlage/Gülleanlage. Die Anlage ist in Betrieb und unterliegt dem Bestandsschutz. Die an die Ergänzungsfläche angrenzende Umgebungsbebauung dient überwiegend dem Wohnen mit Einsprengseln von der Kleintierhaltung. Die südlich direkt an den Schwalbenweg angrenzende Wohnbebauung ist traufständig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind grundstücksbezogene Freiflächen teilweise mit Nebengebäuden bestanden.



Abb. 6: Blickrichtung: Süd-Westen,
Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024

Abb. 7: Foto 1: Blickrichtung: Nord-Westen,
Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die von der Gemeindevorvertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 nördlicher Teil der Ortslage Testorf-Steinfort Gebiet „Am Park“ wurde durch Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.03.2003 in Kraft getreten. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.07.2003 in Kraft getreten.

4.3 Naturräumlicher Bestand

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

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Schwalbenweg“ verkehrstechnisch erschlossen und bindet in die Lindenallee (54) in das örtliche Verkehrsnetz ein.

Im Ortsteil Testorf-Steinfort befindet sich ca. 300 m von Änderungsbereich eine Bushaltestelle des ÖPNV mit Anbindungen an Grevesmühlen, Gadebusch und die Umlandgemeinden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Schwalbenweg“ und ist über diese medientechnisch vollständig erschlossen.

4.6 Immissionsschutz

In ca. 300 m Entfernung nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb zur Haltung von Rindern. Die Immissionsbelastungen auf den Änderungsbereich wurden insgesamt gutachterlich bewertet. In den erstellten Gutachten wurde dargestellt, dass keine Immissionskonflikte mit der heranrückenden Wohnbebauung entstehen.

4.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers. Die Erschließungsstraße ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde.

5. Planungsziele

Mit der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden Vorgaben aus der bereits realisierten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 berücksichtigt und ergänzt. Die vorhandenen Bäume und Grundstückszufahrten, die im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umgesetzt wurden, werden lagegetreu in der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 beachtet. Die vorhandene Erschließungsstraße mit den Baumstandorte und Grundstückszufahrten wird in den Geltungsbereich der 3. Änderung mit einbezogen, um den genehmigten Bestand der realisierten öffentlichen Erschließungsstraße klarzustellen.

Innerhalb des Ergänzungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für die Bevölkerung in der Gemeinde und für Arbeitskräfte in den landwirtschaftlichen Betrieben abzusichern.

Die maßgebliche Zielsetzung besteht darin, die vorhandene Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu nutzen und unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Ressourcen eine beidseitige Bebauung entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße zu ermöglichen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzungen 1.1

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO) unzulässig. Abweichend davon sind Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind und der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung baulich von untergeordneter Bedeutung sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO), ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Das allgemeine Wohngebiet wird in Umsetzung der Planungsziele, Entwicklung von Grundstücken für eine Wohnbebauung, festgesetzt. Die bereits vorhandene Wohnbebauung südlich des Schwalbenweges wird hierdurch fortgesetzt und durch die Abrundung der Ortslage städtebaulich ergänzt. Unter Beachtung des angrenzenden Bestandes sind Wohnnutzungen mit Kleintierhaltung und Kleingewerbe vorhanden. Demzufolge wurden die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe nicht ausgeschlossen. Flächenintensive Nutzungen hingegen wurden unter Berücksichtigung des Planungsziels und der begrenzt vorhandenen Baugrundstück und deren

Flächengröße ausgeschlossen. Die Gliederung des allgemeinen Wohngebietes entspricht insgesamt den Anforderungen eines ländlich geprägten Wohnstandortes.

Eine spezielle Regelung wurde zu Ferienwohnungen getroffen. Unzulässig ist die Errichtung und Nutzung ganzer Gebäude als Ferienwohnungen. Eine der Hauptwohnung untergeordnete Ferienwohnung soll jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Diese kann im Ausnahmefall eine zusätzliche Einnahme- und Finanzierungsmöglichkeit für die Bauwilligen darstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um das Einfügen der geplanten Wohnbebauung in die bestehende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, wird für die Ergänzung der Bebauung nördlich des Schwalbenweges die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zur Umsetzung der Planungsziele unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung

Zur Begrenzung der zusätzlichen Bodenversiegelung wird im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden für das allgemein Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl sichert die in den Planungszielen vorgesehene locker Bebauung in Weiterführung der vorhandenen Bebauung. In Verbindung mit großen Grundstücken können die Planungsziele mit ausreichendem Gestaltungsspielraum umgesetzt werden. Dabei bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl hinter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Eine Überschreitung der GRZ richtet sich nach den Regelungsinhalten des § 19 Abs. 4 BauNVO.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2, § 18 und 20 BauNVO)

Textliche Festsetzungen 2.1

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen.

Die Traufhöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden). Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen also der oberste Abschluss der Dachhaut und dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).

Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden darf nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Schwalbenweg) in der Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgesetzt.

Begründung

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier durch die definierte Trauf- und Firsthöhe, ist wie bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Mit der getroffenen Höhenfestsetzung wird sichergestellt, dass die neu zu errichtenden Gebäude die am Ortsrand bestehenden Gebäude nicht überragen und dass das Ortsbild erhalten bleibt. Die angrenzende Wohnbebauung des Siedlungsbestandes und insbesondere die Bebauung südlich des Schwalbenweges weist zumeist ein Vollgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss auf. Diese städtebauliche Struktur soll auch nördlich des Schwalbenweges beibehalten werden. Dies ist mit der getroffenen Höhenfestsetzung und den ergänzenden örtlichen Bauvorschriften gegeben. Das geplante und angestrebte Erscheinungsbild der Gebäude als eingeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss wird dadurch sichergestellt, dass gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen werden. Somit kann auf eine ergänzende Festsetzung der dritten Dimension als Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzung

Für die Beibehaltung der offenen, lockeren Bebauung erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind Einzel und Doppelhäuser.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Innerhalb der festgesetzten, durch Baugrenzen bestimmten Flächen, können die Hauptbaukörper angeordnet werden. Es wurden hierbei große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine flexible Anordnung der Hauptgebäude zu ermöglichen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Bezug auf die Erschließungsstraße Schwalbenweg von 5,00 m sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen.

6.4 Grundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 3

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

Begründung

Die Zielsetzungen ergeben sich aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes und werden beibehalten. Ander städtebauliche Zielsetzungen ergeben sich für den Ergänzungsbereich nicht.

6.5 Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:

- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken.
- Einfriedungen,
- Standorte für Wärmepumpen,
- Standorte für Abfallbehälter.

Begründung

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Freihaltung von zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Gemeinde trifft die Festsetzung, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

6.6 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung

Die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße Schwalbenweg ist realisiert. Um Rechtsklarheit zu erlangen, wird die realisierte Erschließungsstraße nachrichtlich mit in die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit den geplanten Grundstückszufahrten übernommen und die einseitige Baumreihe zum Erhalt festgesetzt. Die Umsetzung der Planung ist unter der positiven Zustimmung der Behörde so erfolgt. Die entlang der Erschließungsstraße zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden im Rahmen der Realisierung der Planstraße in einem Mindestabstand von 8,00 m gepflanzt. Im Ursprungsbebauungsplan war die Anpflanzung einer Allee mit einem Maximalabstand der Bäume von 17,00 m festgesetzt. Die Änderungen der Anpflanzungen wurden im Rahmen der Realisierung der Erschließungsstraße geregelt und genehmigt.

Textliche Festsetzung 4

Es ist pro Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig sind. Abweichend davon sind bei Grundstücksbreiten über 25,00 m zwei Zufahrten mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

Begründung

Die entlang der Erschließungsstraße zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden im Rahmen der Realisierung der Planstraße, jetzt Schwalbenweg, in einem Mindestabstand von 8,00 m gepflanzt. Im Ursprungsbebauungsplan war die Anpflanzung einer Allee mit einem Maximalabstand von 17,00 m festgesetzt. Die Änderungen der Anpflanzungen wurden im Rahmen der Realisierung der Erschließungsstraße geregelt, der eine fachtechnische Genehmigung zugrunde liegt, die bereits die zukünftigen Grundstückszufahrten berücksichtigt. Aufgrund der mit der Behörde abgestimmten Planung, die bereits die zukünftigen Grundstückszufahrten beinhaltet, geht die Gemeinde auch weiterhin von der Zulässigkeit der geplanten Zufahrten gemäß der genehmigten Erschließungsplanung aus. Die genehmigten Zufahrten wären aus Sicht der Gemeinde bereits derzeit umsetzbar. Die Realisierung der Grundstückszufahrten ist bisher nur südlich des Schwalbenweges erfolgt. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 8,00 m. Dieser Abstand wird für eine Grundstückszufahrt in einem allgemeinen Wohngebiet als ausreichend bewertet.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit einer zulässigen Dachneigung von 30° bis 48° auszubilden. Die Dächer sind mit Harteindeckung im roten bis rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum zu decken. Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind Verblendmauerwerk oder glatt verputzte Außenwandflächen mit heller Farbgebung (in den Farbspektren weiß, beige, hellgrau) zulässig. Andere Baustoffe, z.B. Holz, Metall und Glas, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % einer Fassade in Anspruch nehmen.

Anbauten, Wintergärten, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind neben den zulässigen Fassaden gemäß 1.2.1 auch als Holzfassade/-konstruktion und als Metallkonstruktion zulässig.

Begründung

Um ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu unterstützen, werden für den Änderungsbereich die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Dachformen und Dacheindeckungen sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände aufgegriffen. Damit kann gewährleistet werden, dass die vorhandene Bebauung südlich des Schwalbenwege auch nördlich der Erschließungsstraße in ihrem Erscheinungsbild fortgesetzt wird und das Ortsbild in Abgrenzung zur freien Landschaft harmonisch abgerundet wird.

7.2 Gestaltung der Plätze für Bewegliche Abfallbehälter sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

Begründung

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und somit sind sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen. Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Holzzäunen, Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Dahinterliegende Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der südlich angrenzenden Erschließungsstraße.

Begründung

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und geringfügig modifizierten Festsetzungen aufgegriffen.

Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Durch die getroffenen Vorgaben soll sich der öffentliche Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln. Es besteht das Ziel der Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

8. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung III. 1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung

Diese Festzüge berücksichtigen die Anforderungen des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendig Maß zu beschränken sind. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden und in den Grundwasserhaushalt. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit erhalten bleibt.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete auf Folie werden aus Gründen der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (nicht wasseraufnahmefähig, keine Bildung von Biotop – und Habitatstrukturen möglich, starke Aufheizung der Flächen usw,) ausgeschlossen. Nachteilige Auswirkungen auf ökologische Funktionen innerhalb des Plangebietes sollen vermieden werden.

Textliche Festsetzung III. 1.2 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

Textliche Festsetzung III. 1.3 Maßnahmen zum Schutz vor Lichtemissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißem Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.

- *Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).*
- *Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.*

Unzulässig sind insbesondere:

- *flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).*
- *Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).*

Begründung

Die Festsetzung dient der Reduzierung der Anlockwirkung der Leuchtquelle auf nachtaktive Insekten und Falter und damit der Reduzierung der Tötung von nachtaktiven Insekten und Falter.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung III. 2.1 und III 2.2

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zweireihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Die Gehölze sind auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen in einem Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der Abgrenzung und Abschirmung der neuen Wohnbaufläche gegenüber der freien Landschaft und der angrenzenden Kreisstraße sowie der Einbindung des Baugebietes in den angrenzenden Landschaftsraum. Mit den Pflanzmaßnahmen werden gleichzeitig neue Biotope- und Habitatstrukturen mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Klima und Wasserhaushalt geschaffen. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Pflanzen entwickeln können und dass Lebensräume für heimische, wildlebende Tierarten geschaffen werden. Zudem dienen die festgesetzten Anpflanzungen auch als Schutzpflanzungen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung und den Auswirkungen der angrenzenden Kreisstraße.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Textliche Festsetzung III 3

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume (Baumreihe nach § 19 NatschAG M-V) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Baumreihe sind Zufahrten gemäß der textlichen Festsetzung I. 5 zulässig.

Begründung

Die entlang der Erschließungsstraße zum Erhalt festgesetzten Bäume wurden im Rahmen der Realisierung der Planstraße in einem Mindestabstand von 8,00 m gepflanzt. Im Ursprungsbebauungsplan war die Anpflanzung einer Allee mit einem Maximalabstand von 17,00 m festgesetzt. Die Änderungen der

Anpflanzungen wurden im Rahmen der Realisierung der Erschließungsstraße geregelt. Die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße ist realisiert. Es liegt eine fachtechnische Genehmigung zugrunde, die bereits die zukünftigen Grundstückszufahrten berücksichtigt. Im Rahmen der Abstimmung der fachtechnischen Genehmigung wurden 16 Baumanpflanzungen entlang der Erschließungsstraße als Baumreihe anstelle einer Allee vorgesehen. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume wurde beibehalten. Die Umsetzung der Planung ist unter der positiven Zustimmung der Behörde so erfolgt.

Um hier Rechtsklarheit zu erlangen, wird die realisierte Erschließungsstraße mit in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen und die einreihige Baumreihe zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der mit der Behörde abgestimmten Planung, die bereits die zukünftigen Grundstückszufahrten beinhaltet, geht die Gemeinde auch weiterhin von der Zulässigkeit der geplanten Zufahrten gemäß der genehmigten Erschließungsplanung aus. Die genehmigten Zufahrten wären aus Sicht der Gemeinde bereits derzeit realisierbar. Mit der Entwurfsplanung Stand 06/2021 wurden bereits die geplanten Grundstückszufahrten mit der Straßenplanung angeordnet und durch die zuständige Behörde genehmigt. Die Realisierung ist bisher nur südlich des Schwalbenweges erfolgt. Im Bestand handelt es sich nunmehr um eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Das wird in den Planunterlagen ergänzt. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 8,00 m. Dieser Abstand wird für eine Grundstückszufahrt in einem allgemeinen Wohngebiet als ausreichend bewertet.

9. Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um eine vollständig realisierte Erschließungsstraße der eine fachtechnische Genehmigung zugrunde liegt. Mit der Erschließung wurde die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserbeseitigung abschließend geregelt und alle weiteren Medienträger ebenso berücksichtigt.

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Anlagen des ZVG gegeben. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers von der vorhandenen Versorgungsleitung im Schwalbenweg möglich.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Grundstücksanschlüsse für die Schmutzwasserentsorgung sind bereits vorhanden Der Anschluss der privaten Grundstücke an die im Schwalbenweg vorhandenen Schmutzwasserleitung kann auf Antrag vorgenommen werden.

9.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Grundstücksanschlüsse für die Niederschlagswasserentsorgung sind bereits vorhanden Der Anschluss der privaten Grundstücke an die im Schwalbenweg vorhandenen Schmutzwasserleitung kann auf Antrag vorgenommen werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers für den Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich der 3. Änderung und Ergänzung beinhaltet die wasserrechtliche Erlaubnis mit dem Aktenzeichen 66.11-10/10-74077-064-21.³

9.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz kann nicht vollständig sichergestellt werden. Der vorhandene und vertraglich mit dem ZVG gesicherte Hydrant hat eine Leistung von weniger als 48 m³/h über 2 Stunden. Der darüber hinaus erforderliche Bedarf an Löschwasser wird durch die Entnahme aus dem Dorfteich gesichert.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Alle Baugrundstücke seien über die öffentliche Erschließungsstraße erreichbar.

10. Auswirkungen der Planänderung

10.1 Städtebauliche Auswirkungen

In der Gemeinde besteht der Bedarf Wohnraum für die örtliche Bevölkerung und für dringend benötigte Arbeitskräfte in der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde hat eine Standortalternativenprüfung für alle Ortsteile im Gemeindegebiet durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung konnte nachgewiesen werden, dass der kurz- und mittelfristige Baulandbedarf der Gemeinde nur durch die Bereitstellung einer neuen Wohnbaufläche gedeckt werden kann. Hierbei handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungskörpers des Ortsteils Testorf-Steinfort unter der Ausnutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen. Das Plangebiet schließt sich nördlich an den einseitig bebauten Schwalbenweg an und ist als Arrondierung und städtebauliche Ergänzung unter ressourcensparendem Umgang mit Grund und Boden zu beurteilen. Die Planung wird einen positiven Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung durch die Sicherung der Dauerwohnung haben. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen werden nicht erforderlich. Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

10.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nicht vollumfänglich entsprochen werden. Die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nicht vermeidbar, da die Erweiterung aufgrund des Funktionszusammenhangs mit der bereits realisierten Erschließungsstraße vorgesehen ist. Aus diesem Grund werden verfügbare Flächen in direkter Angrenzung an den Schwalbenweg in Anspruch genommen. Das Plangebiet

³ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.11.2024

schließt sich nördlich an den einseitig bebauten Schwalbenweg an und ist als Arrondierung und städtebauliche Ergänzung unter ressourcensparendem Umgang zu beurteilen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt nicht über das zulässige Maß hinaus.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird auf den notwendigen Umfang beschränkt, das begründet sich bereits in der Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes. Eine zeitweilige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen während der Baumaßnahme ist nicht vorgesehen. Der betroffene Landwirt wird rechtzeitig und schriftlich über die geplante Maßnahme informiert.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen Ökopunkte aus einem noch zu bestimmenden Ökokonto erworben werden, so dass hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist weiterhin gegeben. Zudem dienen die festgesetzten Anpflanzungen auch als Schutzpflanzungen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung.

10.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in dem Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind.

10.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen und Baugebieten ist die Anpassung an den Klimawandel zu beachten. Ziel ist es, eine klimafreundliche Wohngebietsentwicklung zu ermöglichen. Das zeichnet sich insbesondere durch die Reduzierung von Bodenversiegelungen, durch die Stellung der baulichen Anlagen sowie Hecken- und Baumanpflanzungen aus.

Die Flächen befinden sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich und haben aufgrund ihrer Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die bauliche Entwicklung wird sich nicht nachteilig auswirken, da entsprechend der Ortsrandlage im Gebiet die offene Bauweise festgesetzt ist und nur Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden können. Der Versiegungsgrad und damit die GRZ liegt mit 0,3 unterhalb der zulässigen Obergrenze und entspricht damit einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Ein großer Teil der Baugrundstücke darf somit nicht versiegelt werden und die verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Aus diesem Grund wurden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete als Maßnahme zum Schutz von Boden ausgeschlossen.

Die neuen Gebäude sind auf der Grundlage des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten und so kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien.

10.5 Kosten

Die Planungskosten und damit alle gutachterlichen Bewertungen werden durch den privaten Antragsteller getragen. Der Gemeinde entstehen mit der Planung keine Kosten.

Die Folgekosten für die Gemeinde bestehen bereits im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen.

10.6 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		6.476,10
Allgemeines Wohngebiet		
WA	6.476,10	
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	459,50	
Verkehrsflächen		1.514,80
Verkehrsfläche als nachrichtliche Übernahme	1.514,80	
Gesamtfläche des Plangebietes		7.990,90

11. Nachrichtlich Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.1 Verhaltensweise bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzudecken. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach 1 Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Begründung

Der Hinweis wird auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde als nachrichtliche Übernahme berücksichtigt.⁴

11.2 Festpunkte des geodätischen Lagenetzes

In die Planzeichnung wurde gemäß Vorgabe des Landkreises Nordwestmecklenburg, Kataster- und Vermessungsamt der Lagenetzpunkt 100027 bekanntgegeben. Dieser ist zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

12. Hinweise

12.1 Bodenschutz

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

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

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

Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind neben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten. Ab 500 m³ auf- oder eingebrachtem Bodenmaterial muss grundsätzlich mit 2 Wochen Vorlauf eine Anzeige an die UBodB (§ 6 (8) BBodSchV). Darüber hinaus gehende Anforderungen im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei Erfordernis der zuständigen Behörde vorzulegen (wie z.B. Probenahmeprotokolle).⁵

Begründung

Die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde betreffen die Umsetzung der Planung und sind durch den Bauherren bei Erfordernis zu beachten.

⁴ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.11.2024

⁵ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.11.2024

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

12.3 Munitionsfunde

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

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

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

12.4 Gewässerschutz

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

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

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

ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

12.5 Artenschutzrechtliche Belange

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Baufeldberäumung in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Andernfalls ist im Zuge der ökologischen Baubetreuung der Nachweis zu erbringen, dass im Planbereich keine Vögel brüten. Ansonsten ist die Fläche bis zur Bebauung als Acker zu nutzen.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

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 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

12.6 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 6.314 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde Testorf-Steinfort durchgeführt oder Ökopunkte aus der Landschaftszone „Hohenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ erworben.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

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

Die genaue Darlegung der Ziele des Bebauungsplanes findet sich unter Teil 1, Städtebaulicher Teil, Punkt 1.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Charakteristik des Plangebietes

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

- im Osten: durch die Lindenallee (K 54),
- im Süden: durch die Wohnbebauung südlich der Erschließungsstraße; die in die Lindenallee einmündet (Schwalbenweg),
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Vorbelastungen

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind durch anthropogene Nutzungen bereits stark vorgeprägt. Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes bestehen insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung, die nördlich gelegene und nach Bundes-Immissionsschutz genehmigte Rinderanlage/Gülleanlage, sowie die verschiedenen Nutzungen des angrenzenden Siedlungsgebietes und der angrenzenden Verkehrswege.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Für die geplanten Flächennutzungen werden im Wesentlichen landwirtschaftlich/ackerbaulich genutzte Flächen überplant. Die Gemeinde hat den Flächenbedarf entsprechend begründet. Es wird hier auf die entsprechenden Ausführungen im Teil 1 dieser Begründung verwiesen. Um Rechtsbarkeit zu erlangen, wird die realisierte Erschließungsstraße mit in die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 übernommen. Die Erschließungsstraße ist bereits planungsrechtlich festgesetzt und ist abschließend bilanziert. Eine oberirdische Bebauung existiert im Untersuchungsgebiet außerhalb der Straßenflächen nicht. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 1 festgesetzte und bereits umgesetzte einseitige Baumreihe nördlich des Schwalbenwegs wird zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der mit der Behörde abgestimmten Planung,

die bereits die zukünftigen Grundstückszufahrten beinhaltet, geht die Gemeinde von der Zulässigkeit der geplanten Zufahrten gemäß der genehmigten Erschließungsplanung aus. Die genehmigten Zufahrten wären aus Sicht der Gemeinde zum derzeitigen Zeitpunkt bereits realisierbar.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und ggf. auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V).

Im Sinne des Bodenschutzes gem. BBodSchG sowie LBodSchG M-V sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 1 Abs. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen zu erhalten und es sind Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 12 NatSchAG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet 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 neugestaltet ist.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 19 NatSchAG M-V verboten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig. Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)

Bei Entdeckung von zufälligen archäologischen Funden und Fundstellen gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 Abs. 1 WHG erteilt werden.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

3.2 Fachpläne

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Anforderungen und Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) werden im städtebaulichen Teil dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde befindet sich in einem strukturschwachen ländlichen Raum. Die Anforderungen und Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) werden im städtebaulichen Teil detailliert dargestellt. Die Teilforstsbeschreibung der Kapitel

4.1 und 4.2 des RREP WM (TF SE) wird beachtet. Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen.

Die Planung der Wohnbaufläche erfolgt in Angrenzung an eine vorhandene Erschließungsstraße und in Angrenzung an den bebauten Ortsteil Testorf-Steinfort und rundet diesen ab. Die Abrundung des kompakten Ortsteils Testorf-Steinfort führt nicht zur Entstehung eines Siedlungsbandes und erhöht das Eigengewicht des Ortsteils. Die Entstehung eines Siedlungsbandes wäre dann zu befürchten, wenn eine bauliche Entwicklung entlang der Kreisstraße erfolgen würde. Diese bauliche Entwicklung entlang der Kreisstraße ist nicht Zielsetzung der Gemeinde.

In der landesplanerischen Stellungnahme zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird für die Gemeinde Testorf-Steinfort von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,8 ha ausgegangen.⁶ Die Zielsetzung des RREP WM (TF SE) wird bei der Wohnbauflächenausweisung von 0,6 ha erfüllt.

3.2.3 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 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den verbindlichen Plangeltungsbereich ergeben sich keine Anforderungen die aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg zu beachten sind.

3.2.4 Landschaftsplan

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

3.2.5 Flächennutzungsplan

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfort soll ausschließlich für die Fläche der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Hier folgt die Gemeinde dem Landkreis Nordwestmecklenburg und stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

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

⁶ Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stellungnahme vom 29.10.2024 zum Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“,

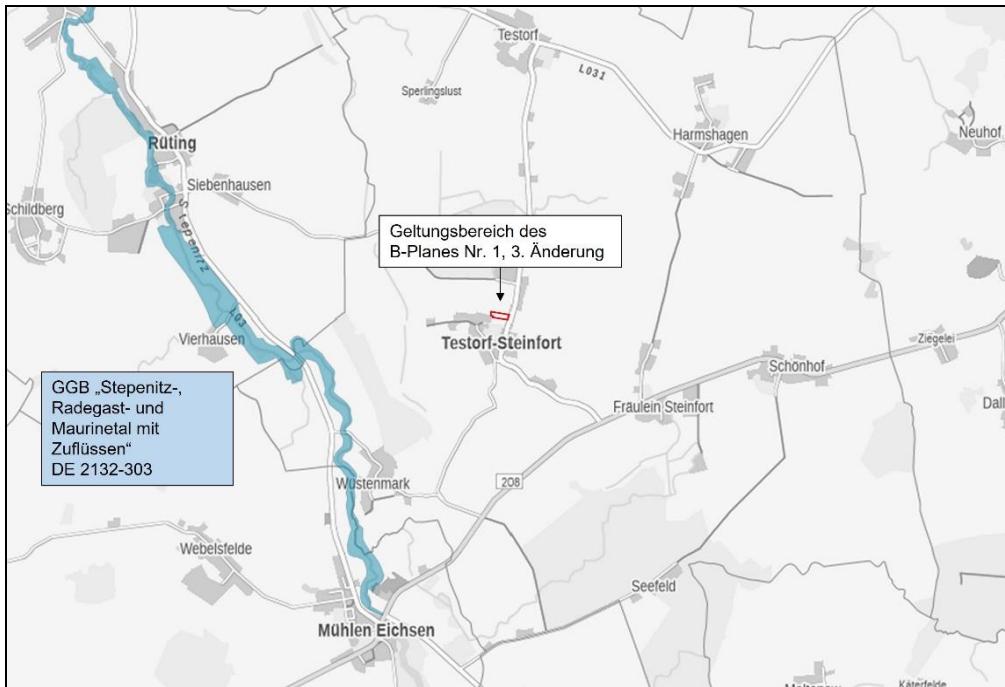


Abb. 8: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG)

- DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.

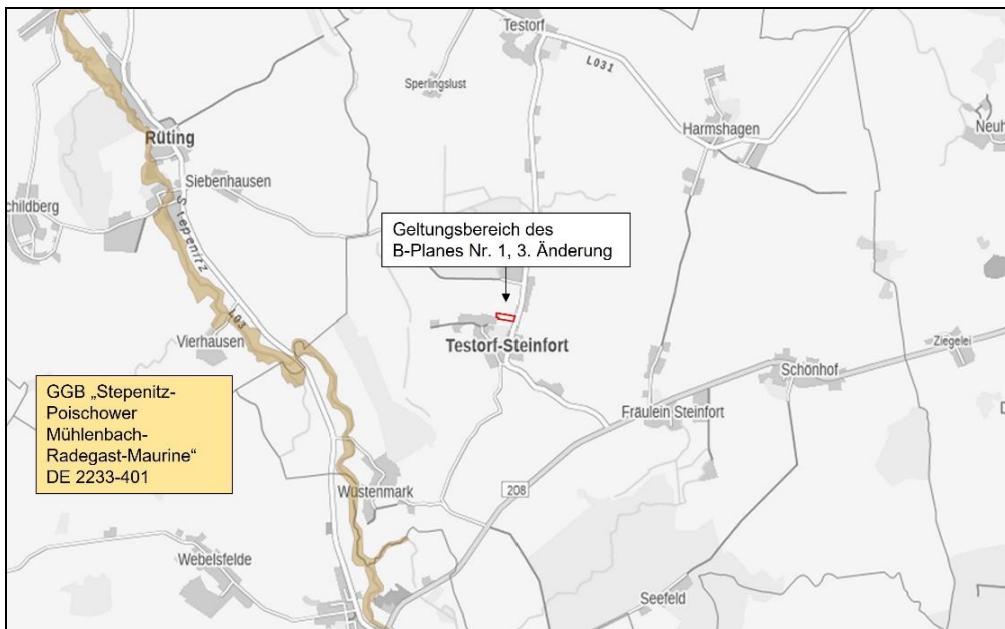


Abb. 9: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

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

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

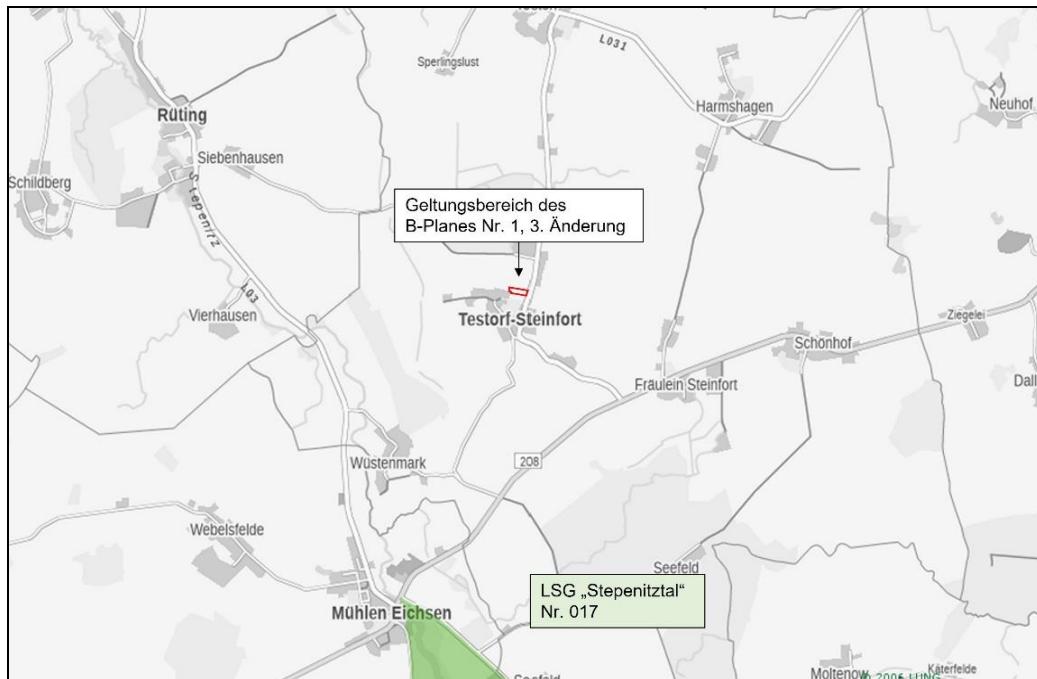


Abb. 10: Lage des Landschaftsschutzgebietes (NSG)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt in über 6 km Entfernung in östlicher Richtung.

Es erfolgt keine direkte Inanspruchnahme von Flächen internationaler und nationaler Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernungen zu den Natura 2000-Gebieten sowie den derzeitigen angrenzenden Nutzungen an das Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen auf Schutzzwecke und maßgebliche Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

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

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

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

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

Geschützte Biotope nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

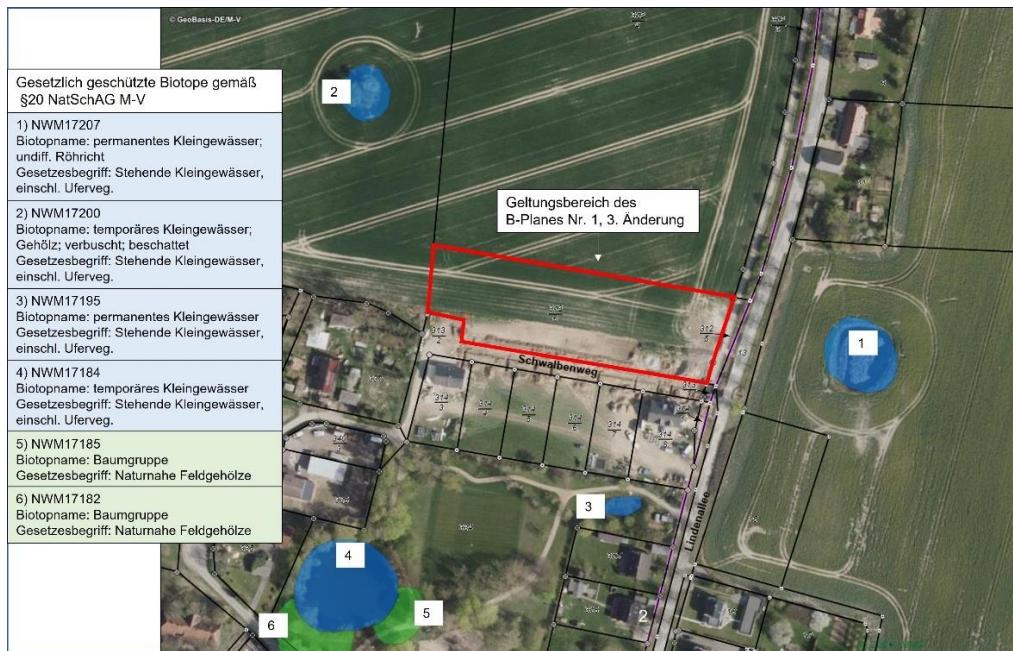


Abb. 11: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Trinkwasserschutzgebiete

Südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung ein Wasserschutzgebiet. Es handelt sich hier um die Wasserfassung Schwerin der Schutzone IIIB (siehe nachfolgende Abbildung). Das Plangebiet berührt daher keine Trinkwasserschutzgebiete.

Hochwasserrisikogebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

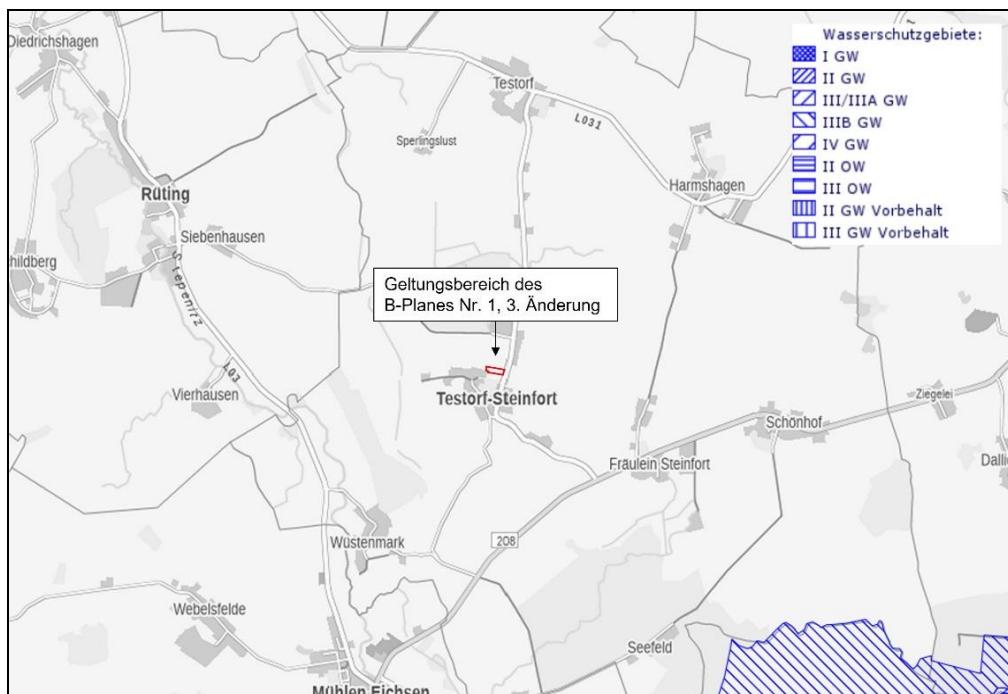


Abb. 12: Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Testorf-Steinfort legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan.

Der Umweltprüfung lagen die unter Punkt 10.1 des Umweltberichtes aufgeführten Fachgutachten und fachliche Untersuchungen zu der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 zugrunde.

Bestandteil der Umweltprüfung des Entwurfs der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bekanntgegeben:

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg v. 29.10.2024

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung ist mit den Entwurfsvorlagen darzustellen.

Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde; Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung v. 11.11.2024

Die Begründung ist unter Berücksichtigung des Hinweises zu den Kulturgütern und Sachgütern zu ergänzen.

Stellungnahme Untere Wasserbehörde; Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Umwelt und Regionalentwicklung v. 11.11.2024

Die Ver- und Entsorgung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu vereinbaren. Entsprechende Anschlussgestaltungen sind zu vereinbaren bzw. zu beantragen.

Die Anforderungen an die Belange des Niederschlagswassers und des Gewässerschutzes sind zu beachten und die Hinweise bei Erfordernis zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Umwelt und Regionalentwicklung v. 11.11.2024

Ein Geruchsgutachten ist zu erstellen. Eine schalltechnische Untersuchung zur Sicherstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Bauleitplanverfahren darzulegen.

Stellungnahme Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Umwelt und Regionalentwicklung v. 11.11.2024

Hinweise zu 2023 in Kraft getretenen Rechtsänderungen sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde, FD Umwelt und Regionalentwicklung v. 11.11.2024

Die Anforderungen an die Belange der umgenutzten landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten. Die Darstellung der geplanten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, FD Umwelt und Regionalentwicklung v. 11.11.2024

Eingriffsregelung

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist durchzuführen und geeignete Kompensationsmaßnahmen in den Unterlagen darzustellen. Die Verfügbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen ist darzulegen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern.

Baum- und Alleenschutz

Die Anforderungen zu nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind bei Erfordernis zu beachten. Die Anforderungen zu den Anpflanzungen entlang der Erschließungsstraße sind für die einseitige Baumreihe zu beachten.

Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Die Anforderungen an die grundlegende Methodik sind zu beachten. Der Hinweis auf zu verwendende Regelwerke ist zu berücksichtigen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird bei Erfordernis durch die entsprechenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ergänzt. Der allgemeine Hinweis ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg v. 23.10.2024

Die Anforderungen an die Belange der durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens betroffenen landwirtschaftlichen Fläche sind zu beachten. Die allgemeinen Hinweise sind zu berücksichtigen.

Die Belange des StALU WM in Bezug auf den Naturschutz werden nicht betroffen. Der Hinweis zu anderen Behörden wird berücksichtigt.

Es besteht keine Betroffenheit eines Gewässers I. Ordnung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken des StALU.

Der Hinweis zu Altlasten- und Bodenschutz ist zu berücksichtigen. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zur Bestandsanlage (Rinderanlage/ Gülleanlage) in Bezug auf Immissionsschutz/Abfallwirtschaft wird berücksichtigt.

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg -Vorpommern (LUNG M-V) v. 28.10.2024

Der Hinweis auf die Bestandsanlage nördlich des Plangebietes und der geplanten näher heranrückenden Wohnbebauung wird berücksichtigt. Ein Schallgutachten und ein Geruchsgutachten sind zu erstellen. Die Unterlagen werden entsprechend ergänzt. Der allgemeine Hinweis ist zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Bergamtes Stralsund v. 05.11.2024

Das geplante Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BbergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) v. 25.10.2024

Dem Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird grundsätzlich zugestimmt. Die allgemeinen Hinweise sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern v. 13.11.2024

Auf die archäologische Voruntersuchung wird aufgrund der nicht hinreichend vorhandenen Verdachtsmomente verzichtet. Im Zuge des Baus der Erschließungsstraße wurden keine archäologischen Auffälligkeiten entdeckt oder denkmalpflegerische Belange berührt. Bei Erfordernis sind die allgemeinen Hinweise zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen v. 14.10.2024

Das forstrechtliche Einvernehmen zum geplanten Vorhaben wurde erteilt.

Stellungnahme des Landesanglerverbands Mecklenburg-Vorpommern e.V. v. 08.11.2024

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu bestimmen und abzusichern. Anforderungen an den Artenschutz sind zu beachten.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima

und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Schutzgütern, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

5.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen durch den Entwurfsverfasser,
- (LUNG M-V) (Zugriff 2024): Luftgüte-Informationssystem 2024 und Jahresbericht 2023,
- CLIMATE-DATA.ORG (2024): Klimadaten der Städte weltweit,
- LUNG M-V (2024): Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V,
- GeoPortal.MV (Zugriff 2024 und 2025).

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern, der HzE 2018, in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die

Schutzwerte bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzwerte sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

5.3.1 Schutzwerte Tiere

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes in der Gemeinde und der Lage an der Straße K54 (Lindenallee) besteht bereits eine anthropogene Vorbelastung der Flächen durch Siedlungs- und Verkehrsstrukturen.

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

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

Bewertung

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Arten sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

(AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

In der vorliegenden Potenzialabschätzung⁷ der planungsrelevanten Artengruppen wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Zur Plausibilitätsprüfung erfolgte zusätzlich eine Geländebegehung. Es wurden 15 potenziell vorkommende Brutvogelarten dargestellt. Insgesamt sind relevante Auswirkungen auf die Brutvogelarten nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und der Biotopausstattung ist von einer geringen Bedeutung des Plangebietes für Reptilien auszugehen. Das Plangebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien dar. Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung und der Potenzialabschätzung auszuschließen.

Im Plangebiet befinden sich keine Standgewässer. Es kommt nicht zu einem Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrelevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht, diffuse Wanderungen von Erdkröten, Grasfröschen und Moorfröschen auf der Nahrungssuche sind nicht auszuschließen, aber nicht artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt.

5.3.2 Schutzwert Pflanzen/ biologische Vielfalt

Bei der Fläche der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und im südlichen Bereich entlang der bereits umgesetzten Erschließungsstraße um gemähte Wiesenfläche. Die planrechtlich festgesetzte Erschließungsstraße und die Baumreihe aus Jungbäumen werden mit in die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 nachrichtlich übernommen.

Die Baumreihe wurde im Rahmen der Realisierung der Planstraße der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in einem Mindestabstand von 8 m angepflanzt und wird zum Erhalt festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan war die Anpflanzung einer Allee mit einem Maximalabstand von 17,00 m festgesetzt. Die Änderungen der Anpflanzungen wurden im Rahmen der Realisierung der Erschließungsstraße geregelt. Im Bestand handelt es sich um eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Die vorhandene öffentliche Erschließungsstraße ist realisiert. Es liegt eine fachtechnische Genehmigung zugrunde, die bereits die zukünftigen Grundstückszufahrten berücksichtigt. Die genehmigten Zufahrten wären aus Sicht der Gemeinde bereits derzeitig realisierbar. Mit der Entwurfsplanung Stand 06/2021 wurden bereits die geplanten Grundstückszufahrten mit der Straßenplanung angeordnet und durch die zuständige Behörde genehmigt. Die Realisierung ist bisher nur südlich des Schwalbenweges erfolgt. Der Abstand zwischen den Bäumen

⁷ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gemeinde Testorf-Steinfort, 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Stand 15. Juni 2025

beträgt mindestens 8,00 m. Dieser Abstand wird für eine Grundstückszufahrt in einem allgemeinen Wohngebiet als ausreichend bewertet.

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

Im Plangeltungsbereich befinden sich kein Wald gemäß § 2 LWaldG und keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Bewertung

Die biologische Vielfalt ist im Plangeltungsbereich bereits durch unterschiedliche anthropogene Nutzungen stark beeinflusst. Aufgrund der Vorbelastungen ist daher von einer geringen Bedeutung des Vorhabenstandortes für Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

In der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wurden die erforderlichen multifunktionalen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Der ermittelte Kompensationsbedarf ist vollständig auszugleichen.

5.3.3 Schutzwert Fläche

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich hat eine Größe von ca. 7.990,90 m² (städtebauliche Kennziffer). Das Gelände ist überwiegend eben. Die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes umfassen ca. 6.476,10 m². Die Straßenverkehrsfläche der vorhandenen Erschließungsstraße wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Die öffentliche verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (Schwalbenweg) ist bereits realisiert.

Für die geplanten Wohnbauflächen wird eine Fläche in Anspruch genommen, die hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche (§ 1a Abs. 2 BauGB) genutzt wird und unbebaut ist. Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Testorf. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bereits einseitig bebauten Schwalbenweg. Östlich wird die Fläche durch die Lindenallee (K54) und deren begleitenden Radweg sowie Bäumen der westlichen Baumreihe der straßenbegleitenden Allee begrenzt. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Fläche ist somit durch Verkehrswege, vorhandene Siedlungsbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht durch das geplante Vorhaben betroffen.

Bewertung

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine bisher unbebaute Ackerfläche. Es kommt zu einer Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung ist über den ermittelten multifunktionalen Kompensationsbedarf mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB. Die realisierte Erschließungsstraße ist planrechtlich festgesetzt und bereits abschließend bilanziert. Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer Fläche in Angrenzung an eine vorhandene Erschließungsstraße. Die geplante

beidseitige Erschließung ist hier ressourcensparend und insofern wird diese Ergänzung vorgenommen, zumal eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erfolgt. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers und der Zerschneidung von Freiflächen wird entgegengewirkt. Dem Ziel, den Flächenverbrauch zu begrenzen, kann mit der Planung nicht vollständig entsprochen werden.

5.3.4 Schutzwert Boden

Der Plangeltungsbereich liegt im Bereich von Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss (LUNG MV, 2024). Laut Geoportal.MV 2024 liegt der nördliche Bereich des Plangebietes auf einem Ackerfeldblock (DEMVL1083DA30009). Der Boden wird maßgeblich als stark lehmiger Sand mit der Zustandsstufe 3 und diluviales Lockersediment angegeben. Die Ackerwertzahl beträgt im Plangebiet 58 (Geoportal.MV, 2024)⁸. Der Boden im Bereich des Vorhabenstandortes wird mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet (LUNG MV 2024). Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Waldfächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht durch das geplante Vorhaben betroffen.

Bei den Flächen im Eingriffsbereich handelt sich um überwiegend unversiegelte Flächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits von einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen. Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß eingeschätzt. Mit der nachhaltigen Versiegelung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt und der Verlust der Bodenfunktionen gegeben. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Die öffentliche Erschließungsstraße ist realisiert. Die nachrichtliche Übernahme in die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt zur Erlangung der Rechtsbarkeit.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Bewertung

Die Vorbelastung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzung im Vorhabengebiet wird als erheblich eingeschätzt. Im Plangebiet ist der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzwertes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Der Boden hat in Bezug auf die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung. Die Böden im Plangebiet besitzen somit eine allgemeine Bedeutung.

5.3.5 Schutzwert Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten. Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (Schwerin) befindet sich ca. 3,0 km südöstlich.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter ist mit bindigen Deckschichten bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die

⁸ Siehe GeoPortal.MV, GAIA-MVprofessional, ALKIS MV Bodenschätzung; Zugriff 2024

Grundwasserneubildungsrate beträgt im gesamten Plangeltungsbereich > 50 bis 100 mm/a. Das Dargebot des Grundwassers ist potentiell nutzbar mit hydraulischen Einschränkungen (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Im Plangebiet erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die bereits vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Bewertung

Der Plangeltungsbereich hat in Bezug auf das Schutzgut Wasser und für die Grundwasserneubildung nur eine allgemeine Bedeutung.

5.3.6 Schutzgut Klima/ Luft

Für die Gemeinde Testorf-Steinfort selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Charakteristisch für das Klima hier sind stetige Windbewegungen. Das Klima wird als warm und gemäßigt beschrieben mit erheblichen Niederschlagsmengen während des Jahres. Dies gilt auch für den trockensten Monat. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,5 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 717 mm (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org, 2024).

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche des Plangeltungsbereiches ist aufgrund der geringen Größe und der Lage entlang der Kreisstraße und am Ortsrand ohne Bedeutung als relevantes Kaltluftentstehungsgebiet. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und Luftschadstoffe festgestellt. Die Konzentrationen lagen z. T. deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte.⁹

Um die Auswirkungen von Gerüchen der bestehenden Rinderanlage des ca. 260 m nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebes auf die geplante Wohnbebauung zu beurteilen, wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Geruchs-Immissionsprognose erstellt (ECO-CERT, 2025)¹⁰. Laut gutachterlicher Bewertung besteht kein Konflikt zwischen geplanter Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Bestandsanlage.

Bewertung

Aufgrund der geringen Größe und der Lage hat das Vorhabengebiet keine besondere klimatische Bedeutung und eine geringfügige Bedeutung als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet. Der Standort besitzt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Laut gutachterlicher Bewertung wird der entsprechend zulässige Immissionswert für Gerüche aus der Tierhaltung im Plangeltungsbereich deutlich unterschritten.

5.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

⁹ Siehe LUNG MV (2024) Jahresbericht zur Luftgüte: 2023 Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023; unter https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2023.pdf und Luftgüte-Informationssystem 2024

¹⁰ Siehe ECO-CERT Ingenieurgesellschaft Kremp, Kuhlmann und Partner (2025) Geruchs-Immissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“, Datum 12.03.2025.

Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgefüle in starkem Maße durch die Inanspruchnahme von Freiflächen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Bewertung

Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen stark vorgeprägt. Im Bestand ist daher kein ausgeprägtes Wirkungsgefüge zu erwarten. Durch planerische Festsetzungen ist vorgesehen, eine nachhaltige Entwicklung unter Beachtung der Anforderungen der Schutzgüter vorzubereiten.

5.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft bei Upahl“. Das Gelände ist überwiegend eben bis kuppig (LUNG MV 2024). Der Plangeltungsbereich liegt im Bereich von Zerschneidungssachsen landschaftlicher Freiräume. Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung und Verkehrswege geprägt. Entlang der Kreisstraße befinden sich eine Allee und Baumreihen.

Bewertung

Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Ackerfläche ohne prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die zukünftige Ortsrandbebauung rundet den Ortsteil gegenüber der Landschaft ab und vervollständigt das dörfliche Ortsbild.

5.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Plangeltungsbereich ist durch die Ackerflächen und die angrenzende bestehende Wohnbebauung anthropogen vorbelastet. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Bewertung der Geruchsimmisionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb der Rinderanlage erfolgte durch eine Geruchs-Immissionsprognose (ECO-CERT, 2025)¹¹. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind laut gutachterlicher Bewertung durch die landwirtschaftlichen Anlagen nicht zu erwarten.

Zur Bewertung der schalltechnischen Verträglichkeit der Planung wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Dabei wurden sowohl die Einwirkungen aus dem Verkehrslärm als auch die Einwirkungen des Gewerbelärms auf das Plangebiet untersucht.

¹¹ Siehe ECO-CERT (2025) Geruchs-Immissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“, Zimmermann, Datum 12.03.2025

Bewertung

Der Vorhabenstandort hat keine besondere Erholungsfunktion. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine erhebliche Vorbelastung durch Gerüche und durch Schallimmissionen besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.

5.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.¹² Im Zuge des Baus der südlich angrenzenden Erschließungsstraße und Erschließung der Wohnbauflächen wurden keine archäologischen Auffälligkeiten entdeckt oder denkmalpflegerische Belange berührt. Es besteht jedoch die Möglichkeit des Vorhandenseins von Bodendenkmalen.

Die Ermittlungspflicht im Rahmen der Umweltprüfung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen. In diesem Fall drängt sich aufgrund der bereits vorangegangenen Planungen und der Realisierung der Erschließungsstraße nicht die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal auf. Da im Plangebiet auch unter Berücksichtigung bereits erfolgter Planungen und Baumaßnahmen kein Bodendenkmal bzw. Verdachtsflächen bekannt sind, jedoch das Vorhandensein von unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden kann, wurde der vorsorgliche Hinweis in Anwendung des § 11 DSchG M-V bereits in den Planunterlagen berücksichtigt.

5.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes 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.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Die Baumaßnahmen selbst beschränken sich ausschließlich auf den intensiv genutzten Acker.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.

¹² Siehe Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde, FD Bauordnung und Planung, Landkreis Nordwestmecklenburg v. 11.11.2024

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust an intensiv genutzten Ackerflächen und damit einhergehend mit einem Verlust von Lebensraumstrukturen zu rechnen. Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend sind für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet stellt aus gutachterlicher Sicht keinen maßgeblichen Bestandteil des Lebensraumes der potenziell vorkommenden Arten der Reptilien dar. Durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere werden als nicht erheblich eingestuft, da die potentiell betroffenen Artengruppen (Brutvögel, Amphibien und Reptilien) nicht im Plangebiet vorkommen bzw. die Habitatfunktion erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zur Umgestaltung von Vegetationsflächen auf bis zu 0,64 ha Fläche. Durch Heckenanpflanzungen am nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietrand und die Begrünung der nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen entstehen. Da in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Mit der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht. Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere als nicht erheblich bewertet.

5.5.2 Auswirkungen auf das Schutzwert Pflanzen/biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Durch die Wiederherstellung von zeitlich bedingt in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt werden aufgrund der zeitlichen Befristung von Baumaßnahmen und bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Baumreihe nördlich der Erschließungsstraße wird zum Erhalt festgesetzt. Im Bestand handelt es sich um eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Die Anlage der zukünftigen Zufahrten mit Unterbau und Anschlussleitungen zwischen den Bäumen ist bereits erfolgt. Es ist lediglich noch die Pflasterung der Zufahrten herzustellen. Somit ist eine Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereichs und eine Betroffenheit der nach § 19 geschützten Baumreihe durch Eingriffe im Zuge des geplanten Vorhabens von sich aus nicht gegeben. Auswirkungen auf die Baumreihe werden daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Eingriffsumfang von rund 6.313,71 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFA) ermittelt worden. Der multifunktionale Kompensationsbedarf von 6.313,71 m² KFÄ ist mit geeigneten externen Maßnahmen oder Maßnahmen auf Flächen des Vorhabenträgers oder der Gemeinde auszugleichen. Biotope innerhalb der Wirkzonen des Eingriffs befinden sich innerhalb einer Distanz von 50 bis 200 m zu vorhandenen Störquellen und sind somit bereits beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen innerhalb der Wirkzonen des geplanten Vorhabens sind daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering eingeschätzt.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Überbauung von bisher landwirtschaftlich genutzten und unbebauten/ unversiegelten Flächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Mit der Umsetzung der notwendigen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und unter Beachtung der auf den Grundstücken zu erwartenden Anpflanzungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

5.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge in Bereichen auch außerhalb der vorgesehenen Baufenster

kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das allgemein Wohngebiet Gelände hat eine Größe von ca. 6.476,10 m² (städtebauliche Kennziffer). Durch Umsetzung des geplanten Vorhabens sollen ca. 2.914,02 m² Fläche mit einem Eingriffsflächenäquivalent von ca. 1.457,01 m² EFÄ versiegelt werden. Die Abweichung der Fläche von der Endabrechnung der Fläche der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Vergleich zu dem in der Flächenbilanz ermittelten Geltungsbereich beträgt rund 0,5 m². und ist vernachlässigbar. Der Eingriff ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Bilanzierung ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung unter Punkt 7. des Umweltberichtes detailliert dargestellt. Der Ausgleich erfolgt über multifunktionale Kompensationsmaßnahmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Zu berücksichtigen bei der Bewertung ist, dass die geplante beidseitige Erschließung eine ressourcensparende Planung darstellt und eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage erfolgt. Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer Fläche von einer geringen Größe in Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche erfolgt in Abwägung der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Gemeinde Testorf-Steinfort.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Die Eingriffe wurden bilanziert (Hinweise zur Eingriffsregelung Stand 2018, Mecklenburg-Vorpommern) und sind durch die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

5.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Eine zeitweilige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches insbesondere während der Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder allastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück 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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 6–8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBI. I S. 2598, 2716) sind zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, so dass **die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering erheblich bewertet werden.**

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Flächen für die Landwirtschaft werden künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Der Boden ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen vorbelastet. Die Grenze der Zielanwendung für Flächen mit einer Ackerwertzahl > 50 sind 5 ha. Die Fläche des Plangeltungsbereiches liegt mit ca. 0.64 ha deutlich unterhalb dieser Grenze.

Mit der nachhaltigen Versiegelung durch Bebauung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Für das geplante Vorhaben wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um die Bodenversiegelung zu minimieren.

Dieser Eingriff ist durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (siehe Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung Teil 2, Punkt 6). Ein multifunktionaler Eingriffsumfang von rund 6.313,71 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) wurde ermittelt. Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von rund 6.313,71 m² KFA ist durch Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen des Vorhabenträgers oder der Gemeinde ansonsten durch geeignete externe Maßnahmen vollständig zu kompensieren. Die Unterlagen sind im laufenden Verfahren noch mit den Angaben zur Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu ergänzen. Externe Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern.

Die vorhandene Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt. Flächen für Anpflanzungen werden festgesetzt. In diesen Bereichen ist eine Verbesserung der Bodenfunktionen zu erwarten. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zur Oberflächengestaltung in Bezug auf die teilversiegelte Herstellung der Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Ausschluss von

den sogenannten „Schottergärten“ die Versiegelungen minimiert, so dass die Eingriffe begrenzt werden.

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Ergänzungsbereiches sind mögliche Schadstoffeinträge aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Neben den Festsetzungen zum bodenschonenden Bauen der beidseitigen Bebauung einer bereits realisierten Erschließungsstraße und der gemeindlichen Eigenentwicklung auf der Grundlage der geprüften Standortalternativen geht die Gemeinde von einer bodenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung aus.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden bei Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie geeigneten Kompensationsmaßnahmen als gering erheblich eingeschätzt.

5.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Gewässer I und II. Ordnung liegen innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vor. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Anlagen-/betriebsbedingte Auswirkungen

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Im Schwalbenweg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung. Die Hausanschlüsse können auf Antrag hergestellt werden.

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Die Entsorgung des Abwassers ist über die vorhandene Schmutzwasserentsorgungsleitung im Schwalbenweg gegeben. Die Grundstücksanschlüsse sind bereits vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung

Im Plangebiet erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die bereits vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Grundstücksanschlüsse sind bereits vorhanden. Die Straßenentwässerung ist vorhanden.

Auf das Schutzgut Wasser besteht bei Einhaltung entsprechender Maßnahmen keine Betroffenheit durch anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte

Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

Es sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Mit der Realisierung des Vorhabens ist durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes nur eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für die Lufthygiene. Der Erhalt von Gehölzen und geplante umsäumende Anpflanzungen wirken sich positiv auf die lokale Lufthygiene aus. Mit der Umsetzung der Planung werden neben der Wohnbebauung auch Freiflächen und Hausgärten entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als nicht erheblich eingeschätzt.

5.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Eine Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten und nationalen Schutzgebieten liegt aufgrund deren Distanz zum Plangeltungsbereich nicht vor.

5.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen

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. Der Landschaftsbildraum wird durch das geplante Vorhaben und die Arrondierung der Wohnbauflächen nicht erheblich beeinflusst. Eine Zerschneidung der Landschaft und erhebliche Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume erfolgt nicht.

Die Bebauung fügt sich zukünftig harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die städtebauliche Eigenart bleibt durch die Festsetzung der GRZ und der getroffenen Höhenregelung gewahrt. Die Errichtung der geringen Anzahl neuer Gebäude verändert das Landschaftsbild nur geringfügig.

Im Rahmen der Planungsabsicht sind zur Abschirmung von den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur K 54 Anpflanzungen vorgesehen. Hierdurch kann ein weicher Übergang zum Plangebiet und eine Umsäumung der Bebauung erreicht werden.

Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

5.5.9 Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baubedingte Auswirkungen

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen **keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Anlage-/ betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der sehr geringen Bedeutung der Fläche für die wohnungsnahen Erholung wird sich die Situation mit der Umsetzung der Planung nicht verändern.

Die Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ist bei Umsetzung des geplanten Vorhabens zu gewährleisten.

Immissionsschutz

Laut Bewertung und Stellungnahme des Gutachters¹³ ist die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Park“ der Gemeinde Testorf-Steinfort insgesamt schalltechnisch verträglich.

Im Hinblick auf die Geräuschemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes nördlich des Plangeltungsbereiches in Bezug auf die heranrückende Wohnbebauung wird nach überschlägiger Betrachtung und aufgrund der konkreten Situation und Abstandsmessungen eine gutachterliche Bewertung als nicht erforderlich erachtet. Mit der Planung sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die heranrückende schutzbedürftige Nutzung erforderlich.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung zum Verkehrslärm kann dargestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm eingehalten werden.

Um die Auswirkungen von Gerüchen der Rinderanlage des ca. 260 m nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebes auf die geplante Wohnbebauung zu beurteilen, wurde für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Geruchs-Immissionsprognose erstellt (ECO-CERT, 2025)¹⁴. Laut gutachterlicher Bewertung besteht kein Konflikt zwischen geplanter Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Bestandsanlage.

Im Rahmen der Planungsabsicht sind zur Abschirmung von den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Kreisstraße Anpflanzungen vorgesehen. Hier handelt es sich maßgeblich um Schutzpflanzungen gegenüber Auswirkungen durch Staub bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die geplante Anpflanzung in Form einer Heckenstruktur schirmt das Plangebiet von der Umgebung und den landwirtschaftlichen Flächen ab.

Außerdem wird durch die Anpflanzgebote ein weicher Übergang in die offene Natur hergestellt.

¹³ Siehe Stellungnahm GENEST UND PARTNER (2025) Schallschutz zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am Park“ der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 05.06.2025.

¹⁴ Siehe ECO-CERT Ingenieurgesellschaft Kremp, Kuhlmann und Partner (2025) Geruchs-Immissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ vom 12.03.2025.

5.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzudecken.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung von schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende erhebliche Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

Die verrohrte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das südlich gelegene permanente Kleingewässer NWM17195 (Dorfteich) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits einschließlich der 6 weiteren geplanten Grundstücke der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 berechnet. Es ist von einer Verbesserung des Zustands des Dorfteichs durch den zusätzlichen Zufluss von unverschmutztem und unbelastetem Oberflächenwasser auszugehen. Einer Verlandung kann dadurch entgegengewirkt werden.

5.5.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Durch die geplante Wohnnutzung ist mit siedlungstypischen Abfällen zu rechnen.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die lokal zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

5.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten es, die Gebäude so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich möglich ist. Dies gilt auch für Garagendächer und begrünte Flachdächer.

5.5.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Es sind keine entsprechenden Pläne der Gemeinde vorhanden.

5.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG MV). Im Jahr 2023 und 2024 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Testorf-Steinfort lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Im Ergänzungsbereich werden maximal 6 Baugrundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern entstehen. Es wird demzufolge keine überdurchschnittliche Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Verschlechterung der Luftqualität bewirken könnten. Es sind Wohnnutzungen vorgesehen.

5.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es gehen somit keine Risiken für die Umgebung aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Testorf-Steinfort keine Störfallbetriebe. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet nicht in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzzüge durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

5.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Störfallbetriebe sind nicht bekannt. Im Vorhabengebiet sind keine Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar.

5.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

5.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

5.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Im Zuge der entsprechenden Genehmigungsverfahren wäre dies entsprechend zu ergänzen.

6. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot ((§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der

Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Der Artenschutzfachbericht wird als Potentialabschätzung erstellt. Eine Potentialabschätzung wird hier aufgrund der Vorbelastungen und Lage des Änderungs- und Ergänzungsbereiches als ausreichend erachtet.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

7.1 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 (vgl. § 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

7.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Bestandsbeschreibung

Eine Bestandsbeschreibung ist unter Gliederungspunkt 5.3.2 „Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt“ im Umweltbericht dargestellt. Die Erschließungsstraße ist bereits planungsrechtlich festgesetzt und ist abschließend bilanziert. In der folgenden Abbildung ist der Eingriffsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 dargestellt.

Bilanzierungsgrundlage

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der voraussichtlichen Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 0,64 ha. Die vorhandene Erschließungsstraße ist bereits planrechtlich festgesetzt (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1) und abschließend bilanziert. Daher wird die Erschließungsstraße nicht in der Eingriffsermittlung dieser Begründung bilanziert. Die vorhandene einseitige Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt.

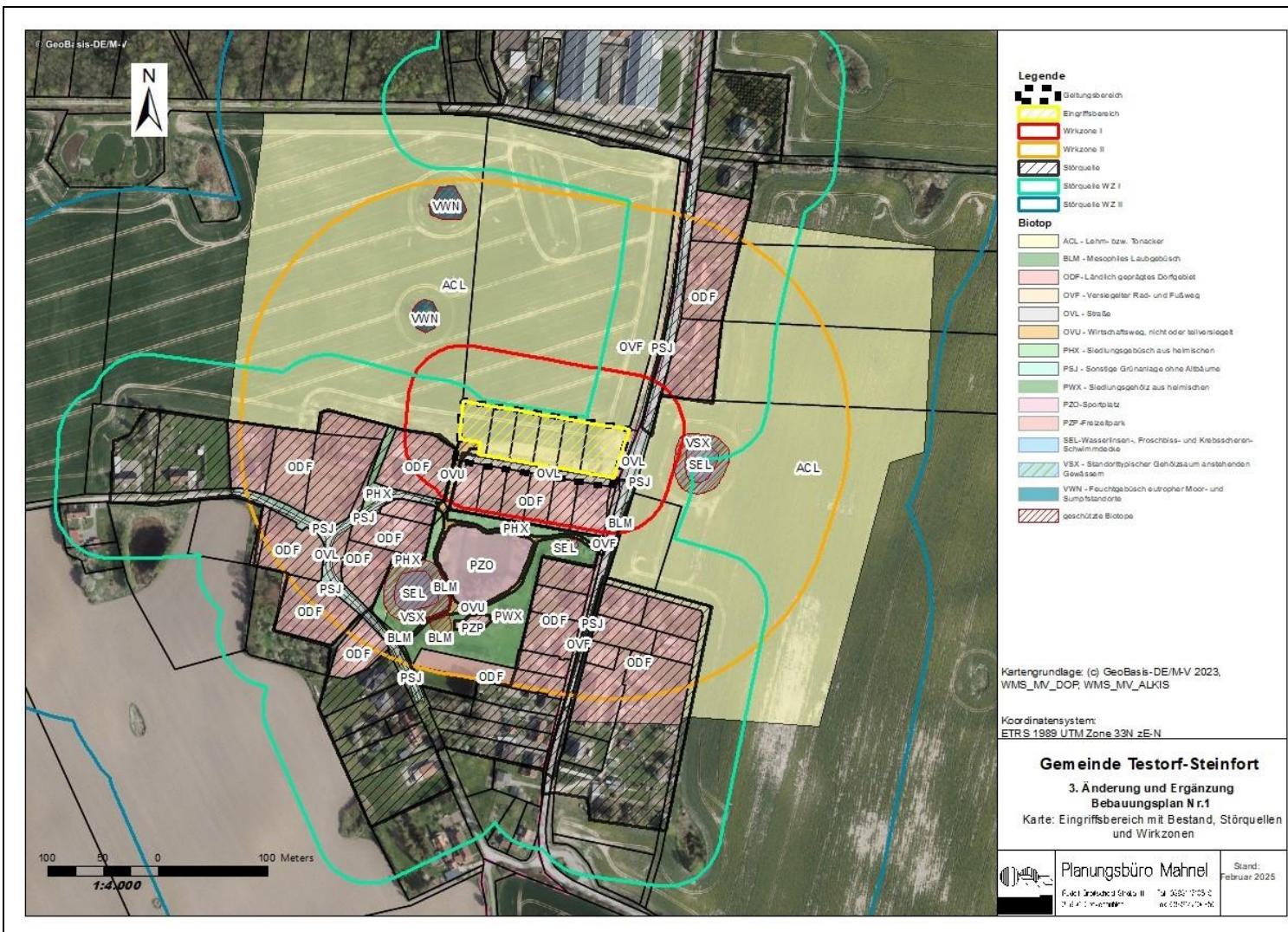


Abb. 13: Bestandskarte des Eingriffsbereichs mit Wirkzonen und Störquellen
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2023), mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab)

7.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen
- für Versiegelung und Bebauung.

7.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006¹⁵). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt. Die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE MV) enthalten Vorgaben zur Bewertung von Biotopen und deren Schutz. Biotope mit einem Wert von 3 oder höher gelten als besonders schützenswert.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Für die Biotope, die durch eine Eingriffsmaßnahme entfernt oder verändert werden, wird die Eingriffsflächen-Äquivalenz berechnet, indem die betroffene Fläche des Biotoptyps mit dem Biotopwert (W) und dem Lagefaktor (L) multipliziert wird.

Gemäß HzE MV wird die Lage des von Eingriff betroffenen Biotoptyps in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Da für alle betroffenen Biotoptypen ein Abstand von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen besteht, wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt (Tab. 2).

¹⁵ Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Tab. 2: Ermittlung des Lagefaktors gemäß HzE 2018

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

7.3.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus der folgenden Formel.

Fläche [m ²] des beeinträchtigten Biotoptyps	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps (B)	X	Lagefaktor (L)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	----------------	---	---

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (Tab. 3). Die Ackerflächen (ACL) im Planungsgebiet sind durch intensive Nutzung geprägt. Aufgrund des Einsatzes von chemischen Pestiziden und wiederholter Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm. Daher wird ein niedrigerer Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angewendet.

Tab. 3: Biotopeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp [§ 20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	6.475,60	1	0,75	4.856,70
Summe Gesamteingriff [m²] EFÄ				4.856,70

7.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Wenn ein Biotoptyp mit einem Wert von mehr als 3 oder einem gesetzlich geschützten Status in einer bestimmten Entfernung zum Eingriffsbereich liegt, unterliegt er einer indirekten Beeinträchtigung und muss bei der Kompensation berücksichtigt werden. Der Wirkungsfaktor für jedes betroffene Biotop variiert in Abhängigkeit von seiner Entfernung zum Eingriffsbereich.

Im Bebauungsplan, wie in (Abb. 13) dargestellt, befinden sich alle genannten Biotope innerhalb der 50 m - 200 m Zonen bereits entwickelter Gebiete, wie Straßen und Gebäude. Daher muss die indirekte Beeinträchtigung entsprechend berücksichtigt werden. Aufgrund der Vorbelastung durch Störquellen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen innerhalb der Wirkzonen des Bebauungsplanes auszugehen.

7.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe beinhalten die Versiegelung oder Überbauung von Flächen sowie die Beseitigung von Biotopen, was zusätzliche Kompensation erfordert. Die Teil- und Vollversiegelung wird in m² ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 berücksichtigt. Das Eingriffsflächenäquivalent wird durch Multiplikation der Fläche mit dem Zuschlag ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ² (F)	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (Z): 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	---

Da das Verhältnis der bebaubaren Fläche auf 30 % festgelegt ist, wird der Zuschlagwert von 0,5 berücksichtigt. 45 % der Gesamtfläche wird als vollständig versiegelte Fläche berechnet. Das Eingriffsflächenäquivalent für

Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [$m^2/EFÄ$] wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 4: Ermittlung der Versiegelung mit Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m^2 (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [$m^2 EFÄ$] ($EFÄ = F \times Z$)
WA (Wohnbauflächen)	2.914,02	0,5	1.457,01
Gesamtfläche Funktionsverlust [m^2]			1.457,01

7.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 6.313,71 m^2 Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 5: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m^2]
Versiegelung	1.457,01
Biotopeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	4.856,70
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	-
Multifunktionaler Kompensationseingriff	6.313,71

7.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzwertes Boden sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzwertes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

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

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzwertes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

7.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in den Baumbestand

Zum derzeitigen Kenntnisstand besteht keine Betroffenheit der geschützten Gehölze durch Eingriffe im Zuge des geplanten Vorhabens. Es besteht daher kein Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand. Die Eingriffsbilanz wird bei Änderung angepasst.

7.6 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch das Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Eingriffsumfang in Höhe von 6.313,71 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf in Höhe von 6.313,71 m² KFÄ kann durch Maßnahmen im Gemeindegebiet oder durch den Erwerb von Ökopunkten vollständig ausgeglichen werden.

Tab. 6: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 6.313,71 m ² EFÄ	- Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ oder Maßnahmen im Gemeindegebiet 6.314 m ² EFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 6.313,71 m ² EFÄ	Flächenäquivalent (Kompensation): 6.314 m ² KFÄ

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

8.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Festsetzung von Heckenanpflanzungen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze am nördlichen Plangebietsrand sowie am westlichen und östlichen Plangebietsrand.
- Festsetzung zum Erhalt der Baumreihe und der Zufahrten.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen soll die Baufeldberäumung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Ansonsten ist die Fläche bis zur Bebauung als Acker zu nutzen.
- Um den Verbotsstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

- Zum Schutz für Fledermäuse/ Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Lichtemissionen und zur Vermeidung von zusätzlichen Lockwirkungen der Beleuchtung.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Nutzung einer Fläche in Angrenzung an eine bereits vorhandene Erschließungsstraße zur Abrundung der Ortslage in einer Größe von 0,64 ha.

Maßnahmen zum Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Festsetzungen einer GRZ von 0,3 und Unterschreitung der Obergrenzen nach §17 BauNVO und Festsetzungen zu Teilversiegelungen
- Festsetzung der Entwicklung von Grünflächen auf den unversiegelten Grundstücksflächen; Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Maßnahmen zum Schutzgut Wasser sind nicht vorgesehen, weil die schadlose Ableitung gesichert ist.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Regelungen zum Erhalt von Gehölzen und von Anpflanzungen werden getroffen.
- Festsetzung von Heckenanpflanzungen an den Plangebietsrändern.
- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung der Trauf-, Firsthöhe.

Maßnahmen zu Schutze des Menschen

- Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erforderlich. Die gutachterlichen Bewertungen liegen vor.

8.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und Staub. Zielsetzung ist die Umsäumung des Gebietes.

8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Fläche

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Hohenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ erworben oder Maßnahmen im Gemeindegebiet

umgesetzt. Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von rund 6.314 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der vorhandenen einseitig bebauten Erschließungsstraße sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten begrenzt. Die beidseitige Erschließung ist ressourcensparend und insofern wird Abrundung der Ortslage so vorgenommen. Durch die gewollte Weiterführung der städtebaulichen und dörflich geprägten Struktur stehen keine anderen Planungsmöglichkeiten im Vordergrund. Die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. eines Dorfgebietes in Ortsrandlage wurde verworfen, da die Planung überwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Eine verdichtete Bebauung in Ortsrandlage wurde unter der Berücksichtigung der Beibehaltung der dörflichen Struktur nicht weiter verfolgt. Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen und der Lindenstraße dient eine umsäumende Heckenanpflanzung.

10. Zusätzliche Angaben

10.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurden keine besonderen technischen Verfahren für die Untersuchung der zu erwartenden Umweltauswirkungen herangezogen. Die Forderungen zum Immissionsschutz aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden erfüllt. Die gutachterlichen Bewertungen zu Geruchs- und Geräuschemissionen wurden im Umweltbericht dargestellt.

Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Bei der Zusammenstellung der Angaben und der Prüfung der Umweltauswirkungen sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenem Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen.

Tab. 7: Monitoring

Auswirkungen/ Festsetzung	Maßnahme	Verantwortlich
Voll-/Teilversiegelung durch die geplante Überbauung	Überprüfung der festgesetzten GRZ im Rahmen der Antragsverfahren	Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der unteren Baugenehmigungsbehörde
Höhenbegrenzung baulicher Anlagen	Überprüfung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen im Rahmen der Antragsverfahren	Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der unteren Baugenehmigungsbehörde
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz	Kontrolle der Einhaltung der Bauzeitenregelung und Kontrolle der Umsetzung der weiteren Maßnahmen	Gemeinde Testorf-Steinfort in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde
Externe Kompensationsmaßnahmen	Vertragliche Sicherung	Gemeinde Testorf-Steinfort
Erhalt der einseitigen geschützten Baumreihe	Kontrolle der Umsetzung Zufahrten	Untere Naturschutzbehörde

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Anlass für die Planaufstellung besteht in der Arrondierung der Ortslage unter Berücksichtigung der bereits realisierten Erschließungsanlagen zur Deckung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Dabei werden Flächen in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung entwickelt. Für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt wurden.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung, eine Geruchs-Immissionsprognose und eine schalltechnische Bewertung zu Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Im Ergebnis wurden keine Konflikte aufgezeigt.

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Die durchgeföhrte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen zu einem Verlust von Biotoptstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sollen Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden oder durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem geeigneten Ökokonto aus der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

Für die Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld werden umsäumenden Heckenstrukturen festgesetzt. Damit soll die Abgrenzung und Einbindung in die Landschaft gesichert werden.

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen gilt. Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung bis zu 0,29 ha ermöglicht. Der Eingriff in das Schutzgut wird als erhebliche eingestuft und soll über den Erwerb von Ökopunkten aus einem geeigneten Ökokonto aus der Landschaftszone „Höhenrücken und mecklenburgische Seenplatte“ „Ostseeküstenland“ oder durch Maßnahmen in der Gemeinde ausgeglichen werden.

Fazit

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass der Änderungs- und Ergänzungsbereich durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen vorgeprägt sind. Die Planung ermöglicht eine lockere Bebauung auf 6 Baugrundstücken unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern wird nicht vorbereitet und kann ausgeschlossen werden. Eingriffe werden in ausreichendem Maße innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert.

10.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Gutachten und sonstige Quellen

- ECO-CERT Ingenieurgesellschaft Kremp, Kuhlmann und Partner (2025) Geruchs-Immissionsprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“, Datum 12.03.2025.
- GUTACHTERBÜRO BAUER (2025) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung, Gemeinde Testorf-Steinfort, 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Stand 15. Juni 2025
- GENEST UND PARTNER (2025) Schallschutz zur 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 „Am Park“ der Gemeinde Testorf-Steinfort vom 05.06.2025.

Geodaten und Karten

- LUNG MV – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2024).
- LUNG MV (2024) Jahresbericht zur Luftgüte: 2023 Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023; unter https://www.lung.mv-regierung.de/static/LUNG/Dateien/publikationen/luft/jb_2023.pdf
- LUNG MV (2024) Luftgüte-Informationssystem Zugriff 2024.
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org, 2023 und 2024.
- GeoPortal.MV (Zugriff 2024 und 2025).

Teil 3

Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Testorf-Steinfort, den

(Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Testorf-Steinfort und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch:

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