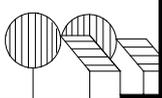
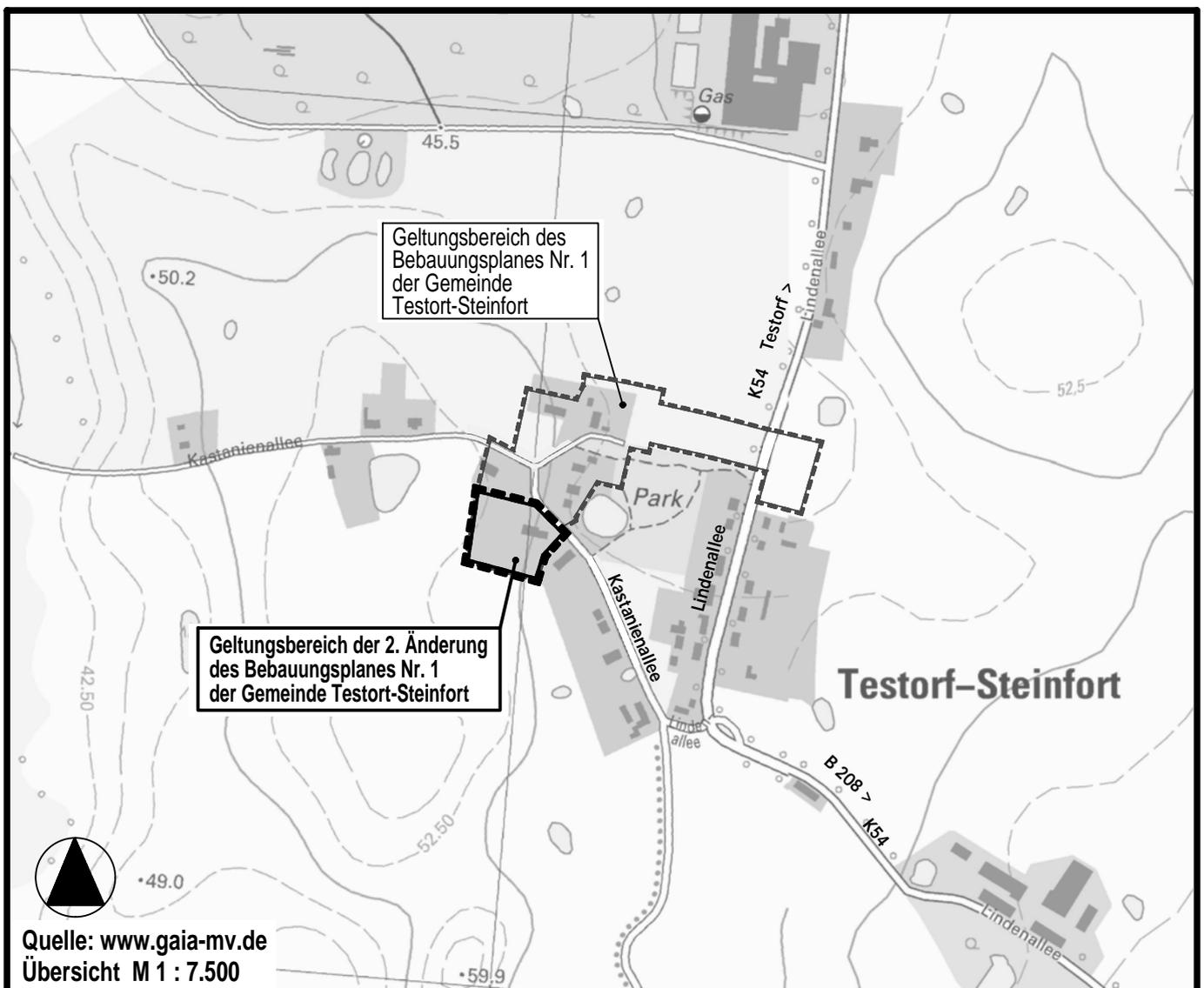


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR EINEN TEILBEREICH DES GEBIETES „AM PARK“ SÜDWESTLICH DER KASTANIENALLEE



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 31. März 2022

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass	4
1.1	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	4
1.2	Planungsanlass	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4	Rechtsgrundlagen	5
2.5	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Erforderlichkeit der Planung	6
2.6	Verfahrenswahl	7
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
3.3	Örtliche Planungen	9
3.4	Landschaftsplan	10
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.	Planungsziele	14
5.1	Planungsziel und städtebauliches Konzept	14
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Zahl der Wohnungen	16
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	16
6.6	Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
6.7	Höhenlage	17

7.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
8.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
9.	Immissions- und Klimaschutz	21
10.	Verkehrliche Erschließung	22
11.	Ver- und Entsorgung	22
11.1	Wasserversorgung	22
11.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	22
11.3	Brandschutz/ Löschwasser	22
11.4	Energieversorgung	23
11.5	Gasversorgung	23
11.6	Telekommunikation	23
11.7	Abfallentsorgung	23
12.	Flächenbilanz	24
13.	Auswirkungen der Planung	24
14.	Nachrichtliche Übernahme	25
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	25
15.	Hinweise	26
15.1	Bodenschutz	26
15.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	26
15.3	Munitionsfunde	26
15.4	Artenschutzrechtliche Belange	27
15.5	Teiche innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	28
15.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	28
15.7	Hinweis Brandschutz	28
16.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
16.1	Städtebauliche Auswirkungen	29
16.2	Auswirkungen auf die Umwelt	29
TEIL 2	Ausfertigung	32
1.	Beschluss über die Begründung	32
2.	Arbeitsvermerke	32

TEIL 3	Anlagen	33
Anlage 1:	Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, Stand: September 2021 (ergänzt am 01. Juli 2022)	33
Anlage 2:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zum Baumbestand zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee, Planungsbüro Mahnel, Stand: 03/2022	33

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde sowie Planungsanlass

1.1 Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt befindet sich östlich der Gemeinde Upahl. Testorf-Steinfurt ist der namensgebende Hauptort der Gemeinde. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die zentralörtlichen Funktionen für die Gemeinde Testorf-Steinfurt wahr und befindet sich etwa 6 km entfernt. Die Gemeinde Testorf-Steinfurt gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Amt Grevesmühlen-Land mit Sitz in Grevesmühlen.

Für den Ortsteil Testorf-Steinfurt ist für eine ergänzende bauliche Entwicklung der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Die Satzung zur 1. Änderung diente der Anpassung an veränderte Planungsziele. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgte unter dem Gesichtspunkt der städtebaulich geordneten Abrundung der Ortslage. Maßgeblich sind im Gemeindegebiet Ergänzungen der Bebauung in den Ortsteilen Testorf-Steinfurt und Testorf vorgesehen. Arrondierende und ergänzende Lückenbebauungen sind auch in anderen Ortsteilen vorgesehen.

Neben der Erweiterung und Abrundung der Siedlungsfläche besteht das langfristige Ziel, eine intakte Landschaft als Lebensraum für die eigene Bevölkerung sowie für die Entwicklung eines landschaftsverbundenen Fremdenverkehrs zu bewahren.

1.2 Planungsanlass

Anlass für die Planaufstellung ist der Antrag privater Antragsteller für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Veränderung der Festsetzung der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1. Der bauliche Bestand auf dem Antragsgrundstück ist nicht mehr für eine Sanierung geeignet. Deshalb ist ein Neubau vorgesehen. Dies wird unter den Gründen für die Aufstellung der Bauleitplanung gesondert dargestellt.

Da auch Bedarf an der Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht, verfolgt die Gemeinde diese Planungsabsicht. Die Planungsabsicht wird durch die Gemeinde begrüßt und aufrechterhalten.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt fasste den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich an der Kastanienallee (Kastanienallee 8, Flurstücke 351/1 und 351/2).

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich an der Kastanienallee wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Kastanienallee,
- im Südosten durch die Bebauung und Grundstück Kastanienallee 7,
- im Süden und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

- im Norden durch ein anliegendes bebautes Grundstück, Kastanienallee 10.

Eine Darstellung des Geltungsbereiches findet sich in Abbildung 1.

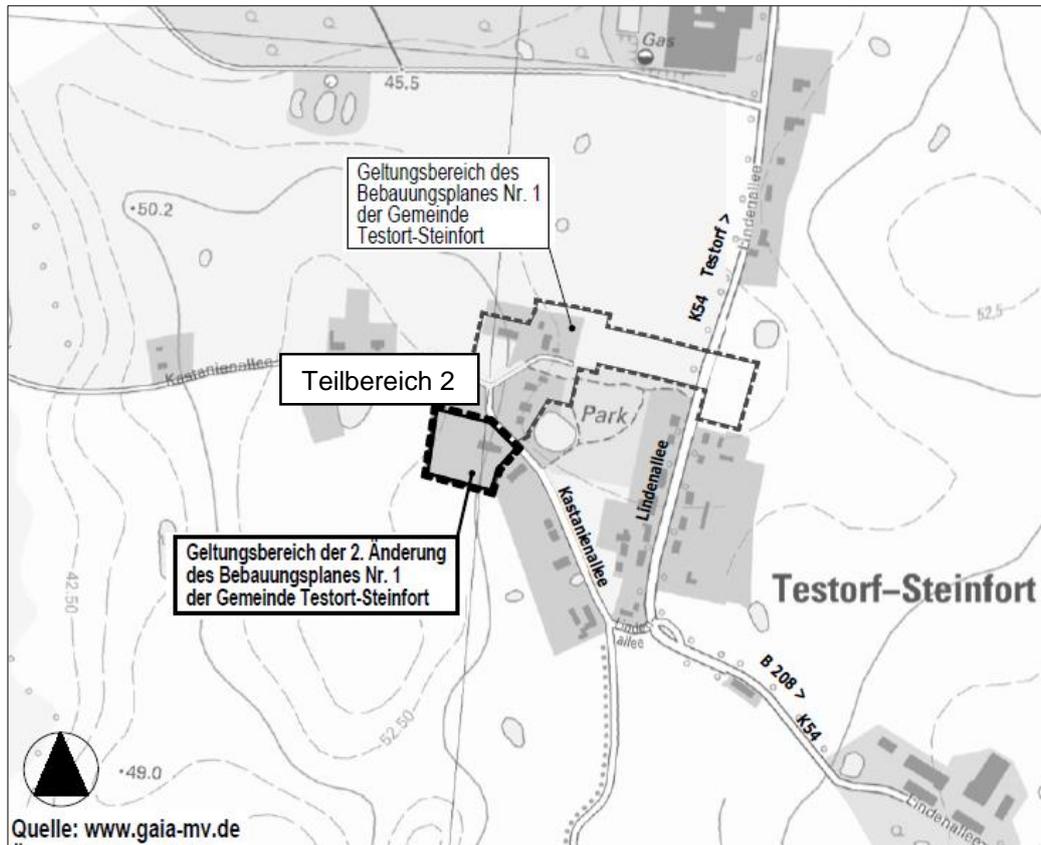


Abbildung 1: Übersicht des Plangeltungsbereiches (Quelle: eigene Darstellung nach <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan im Koordinatensystem ETRS 89 und mit dem Höhenbezug DHHN 2016, vom 10.02.2022, Vermessungsbüro Kerstin Siwek.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfort besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B – Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

2.5 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat am 26.11.2020 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.01.2021 wurde der Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst.

Für die Grundstücke Gemarkung Rütinger Steinfurt, Flur 1, Flurstück 351/1 und 351/2 wurde eine Absicht zur konzeptionellen Überarbeitung dargestellt.

Die Zielsetzungen für das Grundstück bestehen in einer veränderten baulichen Ausnutzung. Die Zielsetzungen bestehen in einem Dreiseithof. Eine umfassende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Es ist die Errichtung von Gebäuden in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes wäre jedoch notwendig.

Die Zahl der Wohnungen wird mit zwei als Obergrenze gesehen. Somit ist eine verträgliche Einordnung möglich. Die Gebäude sollen behutsam in das Gelände eingefügt werden. Hierzu liegt eine Vermessung vor.

Darüber hinaus ist auf dem Grundstück eine Hobby-Tierhaltung vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die überbaubaren Flächen verändert und die Traufhöhen und Firshöhen angepasst. Maßgeblich geht es darum, die Traufhöhen auch dem Bestandsgebäude anzupassen. Das

Bestandsgebäude hat Traufhöhen von 4,00 m bis 4,50 m. Die Firsthöhe von 9,50 m ist ausreichend. Eine ortstypische Bebauung ist vorgesehen.

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Ohne die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes würde die Planungsabsicht nicht umsetzbar sein; es würden die Festsetzungen im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort in der rechtskräftigen Fassung gelten.

2.6 Verfahrenswahl

Im Vorfeld der Realisierung der Planung wurden die Anforderungen an das Planaufstellungsverfahren überprüft. Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat sich für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entschieden. Die Begründung wird wie folgt dargestellt:

Es soll nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Bauamt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, sondern ein Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt werden.

Ein exakt definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben des Vorhabenträgers liegt nicht vor. Die Objektplanung des Vorhabenträgers ist noch nicht fortgeschritten; es besteht derzeit eine planerische Zielsetzung und auch ein bauliches Konzept. Die Gemeinde Testorf-Steinfort nimmt die Planungsidee des Privaten zum Anlass zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, da auch städtebauliche Interessen der Gemeinde Testorf-Steinfort verfolgt werden, die in der Behebung des städtebaulichen Missstandes und der Aufwertung der Grünfläche als Parkanlage bestehen. Die Anforderungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglichen die Offenhaltung dieser Flexibilität nicht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort gelangt zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 und gehört zum Siedlungsbereiches des Ortsteils Testorf-Steinfort.
- Der Bebauungsplan wird unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 0,68 ha, die mit einer Größe von 0,32 ha als Wohngebiet festgesetzt werden; anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes nun als allgemeines Wohngebiet. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Es handelt sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Aufgrund der Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb der planrelevanten Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.
- Innerhalb des Plangebietes ist Gehölzbestand vorhanden, der entsprechend beachtet wird oder für den entsprechend Regelungen getroffen werden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Es ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Testorf-Steinfurt zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Zielsetzungen für die Entwicklung des Gebietes mit dem für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg abgestimmt.

In der Stellungnahme vom 19.10.2021 wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Mit der Realisierung des Vorhabens zur Nachnutzung sind Belange dieser Programme nicht berührt. Die Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und schont durch Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche den Außenbereich. Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt.

3.3 Örtliche Planungen

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dargestellt.

Die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung werden somit mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht berührt. Im Zuge zukünftiger Änderungen ist die Darstellung als Parkanlage, so wie im Bebauungsplan festgesetzt und so wie aus der Historie und Geschichte belegt entsprechend darzustellen und zu übernehmen. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Rechtseindeutigkeit ist der Flächennutzungsplan für den Bereich der Grünflächen entsprechend anzupassen und zu berichtigen, so dass entsprechend die Parkanlage dargestellt wird. Wenngleich die Fläche ursprünglich im Flächennutzungsplan als „Sonstiger Garten“ berücksichtigt wurde, ist es doch unter der heutigen Betrachtung eine parkartig zu bewertende Fläche.

In der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt ist das Baugebiet als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO festgesetzt. Die Grünfläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Verfahren nach § 13a BauGB möglich.

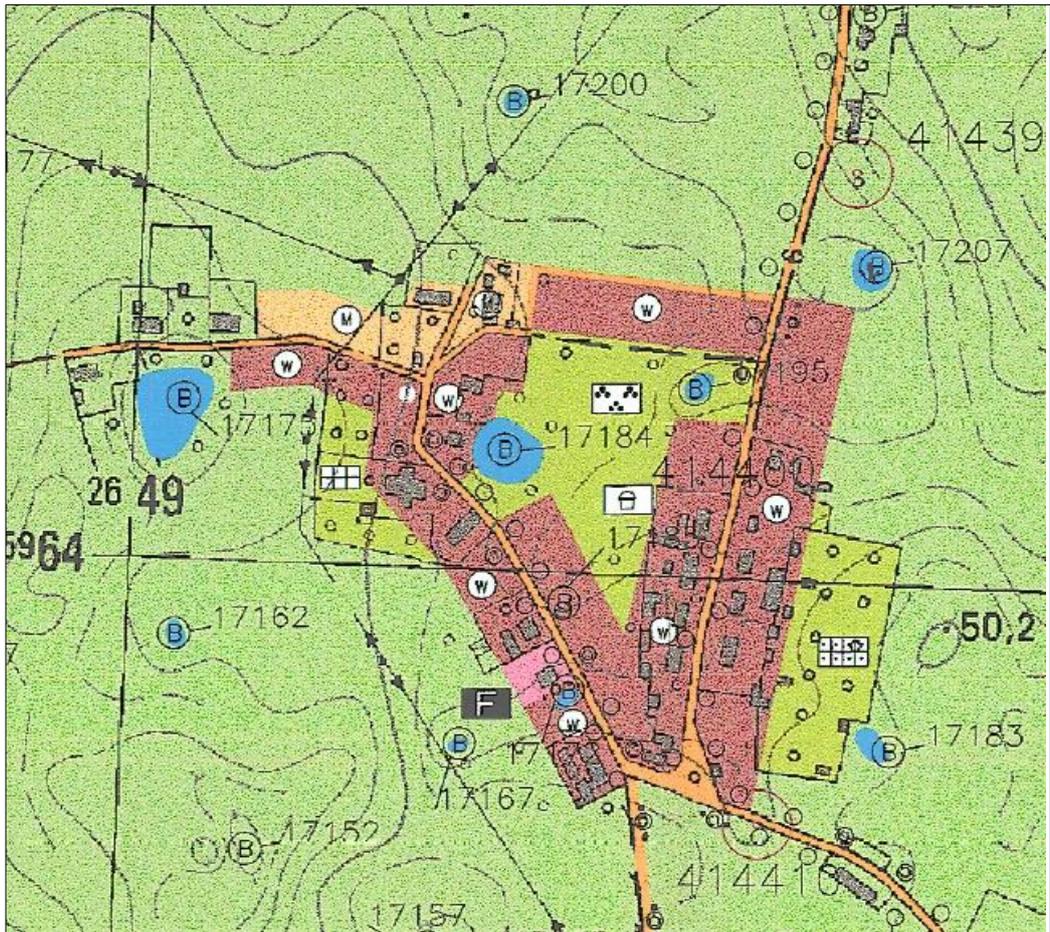


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Zielsetzungen für den Ortsteil Testorf-Steinfurt

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Testorf-Steinfurt ist nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit der beabsichtigten Vorhaben ist sowohl aus Sicht der Art der baulichen Nutzung als auch aus Sicht der überbaubaren Grundstücksflächen nicht gegeben.

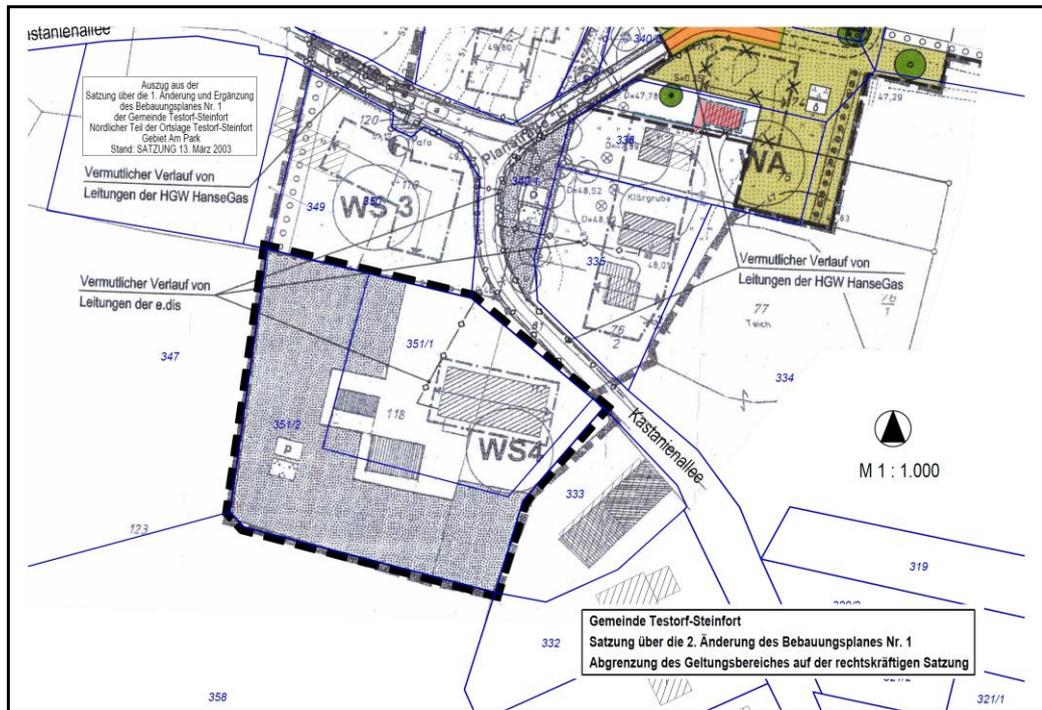


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der rechtskräftigen Satzung

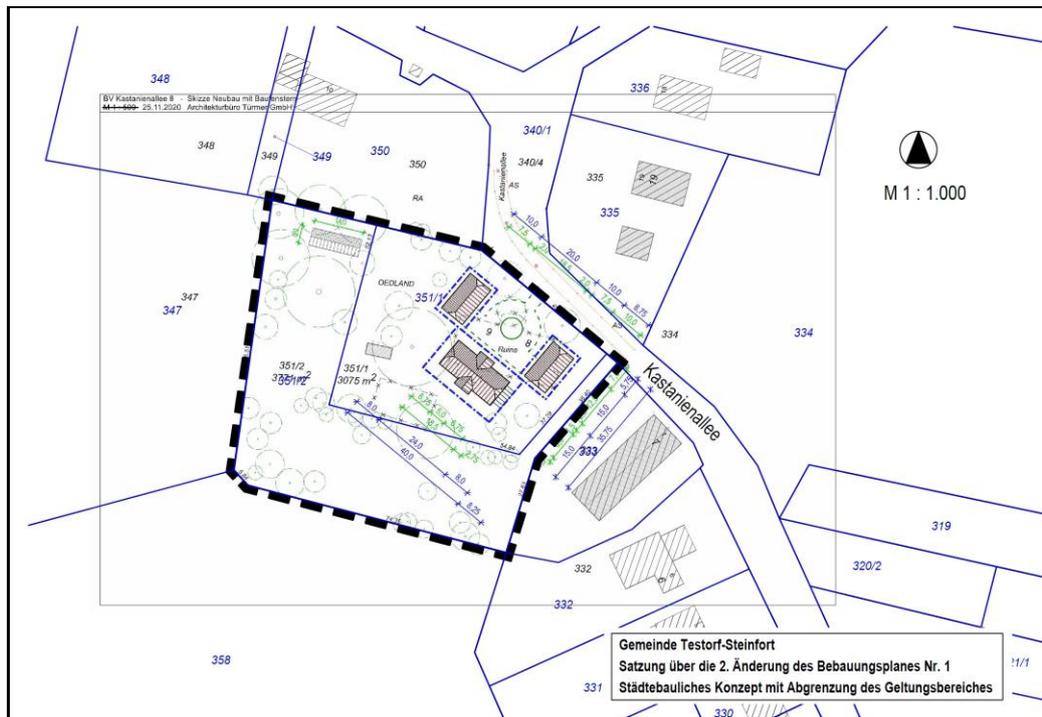


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept

Mittlerweile ist das Nebengebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

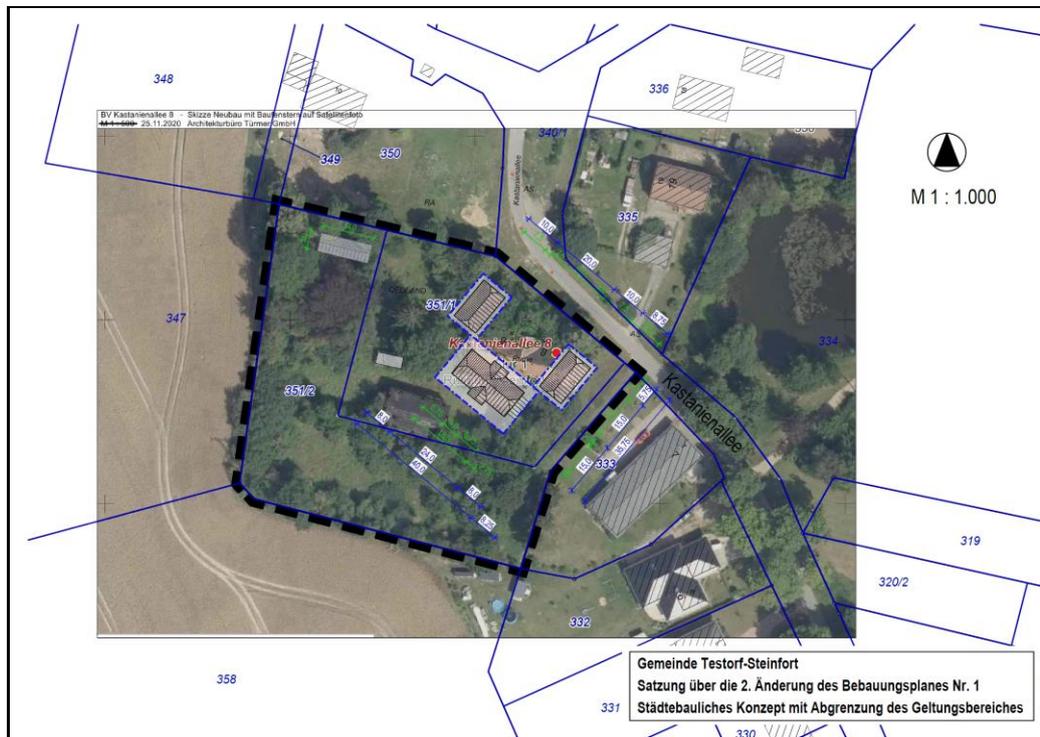


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept auf dem Luftbild

Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Herrenhaus bebaut. Die Gebäude und Grundstücke sind derzeit ungenutzt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kastanienallee.

Die Ver- und Entsorgung ist für das Grundstück derzeit über die vorhandenen Bestandsanlagen gesichert (Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger).

Das vorhandene Busnetz mit seinen Bushaltestellen ist zu nutzen.

Immissionen – Lärm und/ oder Gerüche – sind nicht bekannt.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Naturräumlicher Bestand

Neben dem baulichen Bestand ist auch naturräumlicher Bestand, der derzeit durch eine Parkanlage, geprägt durch umfangreichen sukzessiven Aufwuchs, umgeben ist.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete im naturschutzfachlichen Sinne, wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete der Natura 2000-Schutzgebietskulisse, internationale Schutzgebiete, sind nicht berührt und befinden sich in größerer Entfernung. Hierzu ist die entsprechende Abbildung beigefügt.

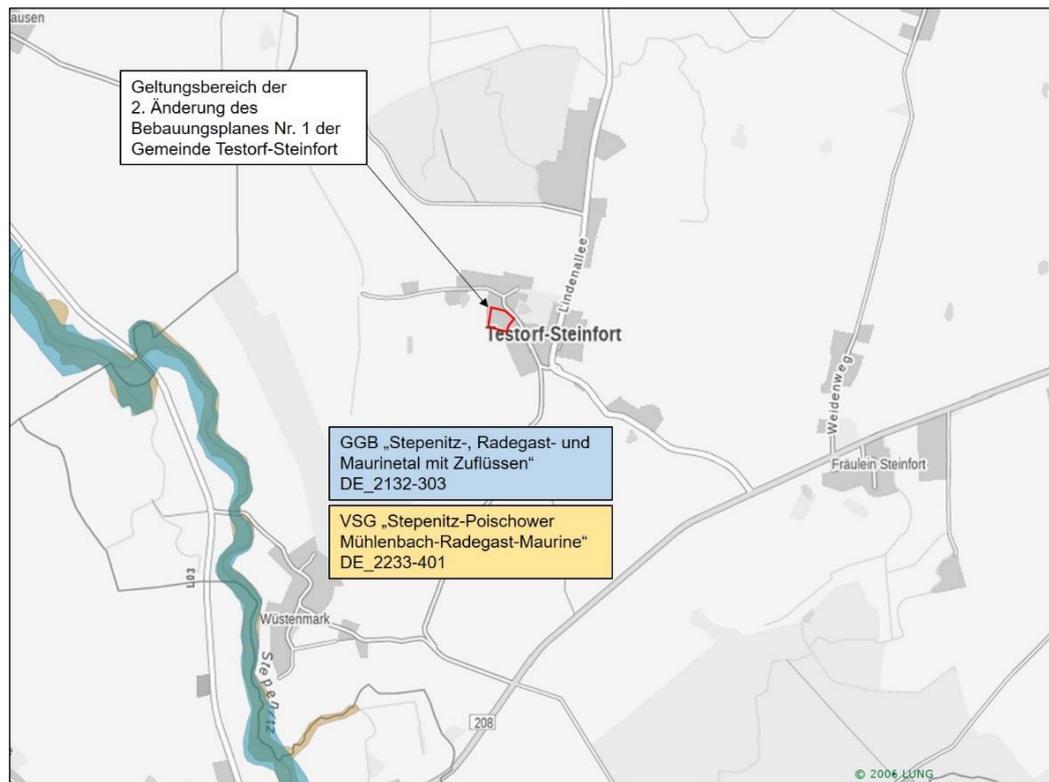


Abbildung 6: Darstellung Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Europäischer Vogelschutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2022, mit eigener Bearbeitung)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der beiliegenden Übersicht sind die in der Umgebung relevanten Biotope beigefügt.



Abbildung 7: Darstellung gemäß § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches (rot umrandet) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 2022, mit eigener Bearbeitung)

5. Planungsziele

5.1 **Planungsziel und städtebauliches Konzept**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung der Art der allgemeinen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Zulässigkeit der Nutzung inklusive Hobbytierhaltung.
- Festlegung der Trauhöhe mit 4,50 m.
- Anpassung der Grundflächenzahl an die beabsichtigten Ziele, mit 0,25.

Anstelle des bisherigen Kleinsiedlungsgebietes wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Anlagen und Einrichtungen der Hobbytierhaltung sollen zulässig sein. Die Gebäudehöhe wird auf das vor Ort bereits vorhandene Maß erhöht. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Planungsziele angepasst.

Das städtebauliche Konzept sieht die Ersatzbebauung des ehemaligen Herrenhauses vor. Es ist ein Dreiseithof vorgesehen, der abschnittsweise errichtet werden soll.

Neben dem Wohnen dienenden Gebäuden sind auch Anlagen zur Hobbytierhaltung vorgesehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Im Bereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt werden planungsrechtliche Festsetzungen für die Neubebauung als Ersatzbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes getroffen. Einzelne gestalterische Festsetzungen werden aufgenommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

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 Allgemeinen Wohngebiet können Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

Die flächenintensiven Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht geeignet innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Von diesen Nutzungen können regelmäßig Störungen auf das Gebiet und die Umgebungsbebauung ausgehen. Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind die Gründe für den Nutzungsausschluss.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

Eine Regelung zur Nutzung von Ferienwohnungen unter Bezugnahme auf § 13a BauNVO ist nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum wird davon ausgegangen, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig sind. Damit wird die Lage im ländlichen Raum berücksichtigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der maximalen Traufhöhe (TH_{max}),
 - der maximalen Oberkante (OK_{max})
 - der Zahl der Vollgeschosse
- bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung der derzeitigen Anforderungswünsche der Bauherren an den individuellen Eigenheimbau.

Die Festsetzung der GRZ von 0,25 entspricht den Zielsetzungen der Antragsteller und wird auch in Wertung der bereits vorhandenen und realisierten Umgebungsbebauung als angemessen angesehen. In der Umgebung ist eine Grundflächenzahl von 0,2 - ursprünglich vom Kleinsiedlungsgebiet (WS) abgeleitet - zulässig. Es ist auf den Grundstücken neben der Hauptnutzung auch eine untergeordnete Nebennutzung vorgesehen.

6.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit einer Wohneinheit festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit einer Wohneinheit festgesetzt. Damit soll die ortstypische Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gesichert werden.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Planungszielen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Durch ergänzende Bebauung ist eine Verdichtung möglich.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden weitestgehend verbindlich festgesetzt, so dass für die Bauherren gemäß städtebaulichem Konzept nur noch ein geringer Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt auf dem Grundstück besteht. Damit wird das Planungsziel der Antragsteller und der Gemeinde berücksichtigt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sowie rückwärtiger Grundstücksbereiche sicherstellen.

6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Dies gilt nicht für:

- Zugänge und Zufahrten von Grundstücken,
- Einfriedungen
- eingefriedete Abfallbehälter.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14

Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig; oder nur in dafür gesondert umgrenzten Flächen zulässig. Diese Festsetzung gilt im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Erschließungsstraße nicht für Zugänge und Zufahrten von Grundstücken, für Einfriedungen, für eingefriedete Abfallbehälter.

Um positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes zu nehmen, werden im Vorgartenbereich Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports ausgeschlossen. Der Vorgartenbereich wird definiert als Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie.

Da die Baugrenzen sehr großzügig bemessen sind, wird auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen restriktiv reagiert und eingegangen. Nebenanlagen sind nur in den gesondert umgrenzten Flächen und teilweise unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes zulässig. Diese sind maßgeblich im Zusammenhang mit den Anlagen und Einrichtungen der Kleintierhaltung vorgesehen. Damit wird die Lage im ländlichen Raum entsprechend beachtet.

6.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes realisiert und vorhanden. Die Anbindung der Baugrundstücke an die Kastanienallee ist ohne weiteres gegeben. Es bestehen Zufahrtsmöglichkeiten.

6.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt wird die Höhe des natürlichen Geländes des überbauten Grundstücks festgelegt.

Die Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt.

Durch die Anwendung der vorhandenen Höhenlage ergibt sich eine Einpassung der Baugrundstücke in das vorhandene Gelände.

7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 und der konkreten Zielsetzungen werden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern auszubilden und mit rot- bzw. anthrazitfarbener und matter Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind mit Ausnahme von matt engobierten Dachziegeln nicht zulässig. Die Dachneigung darf 40° bis 46° betragen. Bei Quergiebeln darf die Dachneigung 27° bis 46° betragen. Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50% der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 35 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

Unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung werden die Festsetzungen zu Dächern in Bezug auf die Dachneigung und die Farbgebung berücksichtigt.

Außenwände

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

Andere Baustoffe, wie z.B. Holz, dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30% einer Fassade in Anspruch nehmen - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel, sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Auflockerungen der Fassaden durch Erker, Logien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für diese und für Wintergärten sind zusätzlich zu den Festsetzungen zur Außenwandgestaltung unter 3.1 auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. Metall in Verbindung mit Glas zulässig.

Bei Garagen sowie für An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Hauptgebäude vorzunehmen. Die Carports sind aus Holz zu errichten.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die im Einzelnen betrachteten gesamten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

Außenwände werden unter Berücksichtigung der ortstypischen Gestaltungen berücksichtigt.

Fenster

Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Liegende Fensterformate sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt werden, dass stehende Formate gebildet werden. Fenstergliederungen sind bei Glasflächen von mehr als 1,50 m² erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Struktur werden auch Vorgaben für die Formate von Fenstern weiterhin aufrechterhalten. Zielsetzung ist es aufrechtstehende Format zuzulassen.

Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin sind in Form von Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 Metern oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Sockel bis 50 cm Höhe sind in Form von unverputztem Mauerwerk aus Klinker oder Naturstein sowie gestockten Beton zulässig. Pfosten und Säulen aus dem gleichen Material sind für Tore bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig.

In Bezug auf die Einfriedungen werden Vorgaben getroffen, die dem Gebäude und dem Grundstück selbst entsprechen und die ortstypisch sind.

Werbeanlagen

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

Werbeanlagen werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes restriktiv gehalten und nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Abfallbehälter

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

Um das Erscheinungsbild der Ortslage nicht zu beeinträchtigen, sind die Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

8. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Die Gehölzbestände auf der als „Parkanlage“ ausgewiesenen bestehenden privaten Parkanlage im südwestlichen Plangebiet sind entsprechend Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese in heimischen standortgerechten Arten nachzupflanzen. Innerhalb der privaten Parkanlage sind Teiche zur Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Die Parkanlage wird festgesetzt, um die Flächen dauerhaft zu sichern und das ehemalige Herrenhaus entsprechend adäquat zu arrondieren.

Durch die Festsetzung zur Erhaltung ist der dauerhafte Bestand der Bäume und deren Ersatz entsprechend gesichert. Ebenso ist die Zulässigkeit der Teiche zur Aufnahme des Oberflächenwassers berücksichtigt.

Der Versiegelungsgrad der Grundstücke soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser sollte vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch Ableitung in die vorhandenen Teiche bzw. geplanten Teiche möglich.

Die Versiegelung erfolgt nur in dem zwingend erforderlichen Umfang. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dadurch wird die für allgemeine Wohngebiete maximale Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgeschöpft. Die Nachweise für die geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck erbracht.

Folgende Maßnahmen zum Artenschutz sind erforderlich:

Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme sind vor dem Abbruch des Gebäudebestandes 4 Fledermaus-Fassadenflachkästen bzw. alternativ 6 Fledermaus-Baumkästen am Baumbestand der Umgebung anzubringen.

Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Brutvögel ist für die Arten Waldkauz, Rauchschwalbe und Hausrotschwanz erforderlich.

Es ist ein Waldkauznistkasten im Umfeld anzubringen. Weiterhin sind 2 Halbhöhlennistkästen im Plangeltungsbereich anzubringen.

Für den Verlust der Niststätten der Rauchschwalbe sind 8 Kunstnester in einem Gebäude in der Nähe anzubringen.

Die Niststätten für Halbhöhlenbrüter und Rauchschwalbe sind bis zum 1. April im Jahr nach dem Abbruch funktionsgerecht herzustellen. Der Nistkasten für den Waldkauz sollte bereits vor dem Gebäudeabbruch bis 31. Dezember angebracht werden. Der Brutbeginn des Waldkauzes erstreckt sich von Januar bis Mai.

Die Artenschutzmaßnahmen sind erforderlich, um die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Durch den Rückbau des vorhandenen Herrenhauses sind Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich und umzusetzen. Hierzu sind weitere Ausführungen im Artenschutzfachbericht, der als Anlage beigefügt ist, und in den Hinweisen entsprechend Teil B, Text enthalten. Ausführungen zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden ebenso getroffen, wie Vorgaben für Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Hierzu werden Empfehlungen dargestellt.

Grundlage für die Festsetzungen sind die Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen.

Als Ausgleich für die Rodung von 18 Bäumen ohne Schutzstatus sind innerhalb des Plangeltungsbereiches 28 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzung sind Obstbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden („Vgl.“ Hinweise zur Eingriffsregelung, Anlage 6, Maßnahme 6.22). Eine 3-jährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Im Zusammenhang mit den Rodungen für Einzelbäume wurde eine Bilanzierung gefertigt. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Plangeltungsbereiches auf Flächen des Baugebietes und in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ realisiert und umgesetzt werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Die Ausgleichs- und Ersatzbilanz wird als gesondertes Dokument der Begründung beigelegt.

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden darüberhinaus keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es kann somit auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit flächenhaften Veränderungen auf dem Grundstück verzichtet werden.

9. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Vorsorglich wird folgender Hinweis gegeben:

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen VwV- vom 19. August 1970 durchzusetzen. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

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

Im Änderungsbereich mit seinen Festsetzungen wird ein planungsrechtlicher Rahmen vorgegeben, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die

lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

In der Stellungnahme des StALU vom 4. Oktober 2021 wurde auf eine Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern/ Gülleanlage nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort als genehmigungsbedürftige Anlage nach dem BImSchG verwiesen. Diese Anlage genießt Bestandsschutz. Aufgrund der Entfernung zu dieser Anlage ergeben sich für die Gemeinde keine relevanten Auswirkungen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Flächen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden durch die vorhandene Kastanienallee verkehrlich erschlossen. Eine weitere planungsrechtliche Vorbereitung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich; die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Durch die Kastanienallee ist eine Anbindung über Gemeinde-, Kreis- und Landesstraßen an das übergeordnete Verkehrsnetz möglich.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Testorf-Steinfort wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Wotenitz zentral versorgt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Testorf-Steinfort ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Trinkwasserhausanschlüsse sind ggf. herzustellen.

11.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt. Ein Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) ist in der Kastanienallee vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden und somit schadlos abgeleitet werden. Der Nachweis wurde durch rechnerische Überprüfung erbracht. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann somit sichergestellt werden.

Durch Berechnung und Bemessung einer Versickerungsanlage, Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, 28.01.2022 wurde der Nachweis erbracht, dass das anfallende Oberflächenwasser in den geplanten Versickerungsbecken schadlos aufgenommen und abgeleitet werden kann. Die Fläche beträgt 275 m².

11.3 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde Testorf-Steinfort ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung in der Gemeinde verantwortlich. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt bereits derzeit über den vorhandenen Teich

östlich des Plangebietes. Dies ist gleichermaßen für die Grundstücke der Neubebauung abzusichern.

Die Löschwasserbereitstellung ist im Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden gesichert. Die Baulichkeiten sind entsprechend auszubilden.

11.4 Energieversorgung

Die Ortslage Testorf-Steinfurt wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Grevesmühlen. Die Stadtwerke werden im Entwurfsverfahren beteiligt.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die vorhandenen Leitungen von Baumpflanzungen freizuhalten.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

11.5 Gasversorgung

Die Stadtwerke Grevesmühlen werden als Versorgungsträger im Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung auf Hinweise der Hanse Gas GmbH beteiligt.

11.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt und der Ortsteil Testorf-Steinfurt sind an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel-telekom.de> eingeholt werden.

11.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha; der Anteil des allgemeinen Wohngebietes nimmt 0,32 ha, Grünfläche den Anteil von 0,36 ha ein.

13. Auswirkungen der Planung

Unter Beachtung der planerischen Zielsetzungen ist es beabsichtigt, die Festsetzungen im Wesentlichen wie folgt zu treffen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf eine kleinteilige Bebauung,
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der veränderten Traufhöhe von 4,50 m,
- Regelung der Erschließung,

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Festsetzungen zum Bebauungsplan gesondert erarbeitet. Die Überarbeitung der Festsetzungen ist umfassend erfolgt. Die Zahl der Wohnungen wird mit maximal 2 festgelegt. Hobbytierhaltung soll zugelassen werden.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Aufwertung des vorhandenen Ortsteils erreicht.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die planungsrechtliche Grundlage für Flächen zur Deckung der Wohnraumversorgung geschaffen.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der planrelevanten Umgebung festgesetzt.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der geplanten Neubebauung werden maximal 2 Wohneinheiten vorbereitet. Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe sind als marginal zu werten.

Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung werden zusätzliche Wohnkapazitäten entstehen, die zusätzlichen Verkehr mit sich bringen. Aufgrund der geringen Anzahl der Wohnkapazitäten sind die verkehrlichen Auswirkungen jedoch als marginal zu bewerten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da eine Nachverdichtung des Innenbereiches vorgenommen wird und keine zusätzlichen Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird erhalten; maßgeblich auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Parkanlage. Für zu rodende Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen und festgesetzt. Der Walnussbaum ist nach Wertung durch einen entsprechend zugelassenen Baumpfleger nicht bruchstabil und soll deshalb ersetzt werden.

Kosten

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die mit dieser Änderung mögliche Realisierung der Bebauung entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung. Es handelt sich um eine innerörtliche Bebauung entlang der Kastanienallee. Hier wird der Nachnutzung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ohne gesicherte Verkehrsanlagen und Erschließungsanlagen eingeräumt. Die Erschließung ist bereits realisiert und kann für die zukünftige Bebauung genutzt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die Eingriffe erfolgen als Nachnutzung. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist nicht notwendig.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

14. Nachrichtliche Übernahme

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. 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 anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage 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.

15. Hinweise

15.1 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 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.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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

15.3 Munitionsfunde

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

mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

15.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 2542) wird hingewiesen. Es wird insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten unmittelbar und sind im Zuge der Vorhabenrealisierung zu beachten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Fledermäuse

Als CEF-Maßnahme sind vor dem Abbruch des Gebäudebestandes 4 Fledermaus-Fassadenflachkästen bzw. alternativ 6 Fledermaus-Baumkästen am Baumbestand der Umgebung anzubringen.

Brutvögel

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Brutvögel ist für die Arten Waldkauz, Rauchschwalbe und Hausrotschwanz erforderlich.

Es ist ein Waldkauznistkasten im Umfeld anzubringen. Weiterhin sind 2 Halbhöhlennistkästen im Plangeltungsbereich anzubringen.

Für den Verlust der Niststätten der Rauchschwalbe sind 8 Kunstnester in einem Gebäude in der Nähe anzubringen.

Die Niststätten für Halbhöhlenbrüter und Rauchschwalbe sind bis zum 1. April im Jahr nach dem Abbruch funktionsgerecht herzustellen. Der Nistkasten für den Waldkauz sollte bereits vor dem Gebäudeabbruch bis 31. Dezember angebracht werden. Der Brutbeginn des Waldkauzes erstreckt sich von Januar bis Mai.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

Der Abbruch des Gebäudebestandes sollte im Zeitraum von September bis November durchgeführt werden. In dieser Zeit erfolgt keine Nutzung des Gebäudebestandes durch Fledermäuse. Der Abbruch ist ökologisch zu begleiten.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Zeit des Gebäudeabbruchs in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Der Gehölzbestand ist ebenfalls in diesem Zeitraum zu entfernen.

Amphibien und Reptilien

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 zu entfernen sind.

Xylobionte Käfer

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist eine Begutachtung des Baumbestandes während der Fällung zielführend. Bei der Fällung vorgefunden Larven werden fachgerecht umgesetzt.

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).

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial

Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.

15.5 Teiche innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Die geplanten Teiche innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind für die Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die Teiche werden dauerhaft für die Funktion zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert.

15.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

15.7 Hinweis Brandschutz

Der erforderliche Löschwasserbedarf von mehr als 48 m³/h über 2 Stunden kann durch Entnahme aus dem Löschwasserteich unmittelbar östlich des Bebauungsplangebietes sichergestellt werden. Die Mindestanforderungen der Feuerwehr einer ausreichend befestigten Aufstellfläche sowie einer DIN-

gerechten Entnahmestelle mit entsprechender Beschilderung sind durch die Gemeinde umzusetzen.

Für das Plangebiet wurde durch die zuständigen Behörden und Stellen bekannt gegeben, dass eine Abdeckung des Löschwasserbedarfs von mehr als 48 m³/h jedoch weniger als 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird hier unter Beachtung der Vorgabe, dass die Zahl der Vollgeschosse (VG) mit $2 < VG < 3$ ist, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei Anwendung von 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 mit $0,6 < GFZ < 0,7$ ist.

Bei einem Löschwasserbedarf bzw. einer Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung wird die überwiegende Bauart wie folgt bewertet.

Es sind feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen vorzusehen. Zusätzlich wurde unter den Örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass Dächer mit weicher Bedachung unzulässig sind. Die Anforderungen an die Außenwände ergeben sich durch die Vorgaben unter Bezug auf die Gefahr der Brandausbreitung.

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung

16.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Nachnutzung der bereits bebauten Fläche entsteht neuer Wohnraum, welcher sich positiv auf die Einwohnerentwicklung auswirkt. Mit der ergänzenden und Neubebauung des ursprünglich bebauten Grundstücks wird ein städtebaulicher Missstand behoben.

16.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Die Fläche besitzt aufgrund des Gehölzbestandes eine Bedeutung für eine Erholungsfunktion. Für die wohnungsnaher Erholung wird sich die Situation mit der Umsetzung der Planung verbessern.

Mit der Umsetzung der Planung kann ein attraktiver Wohnstandort zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen werden. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung der Wohngebäude und Wohneinheiten zu einer unwesentlich höheren Verkehrslärmbelastung führen, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Um artenschutzrechtliche Belange auszugleichen sind innerhalb des Plangebietes Maßnahmen zum Artenschutz vorgesehen. Die Festsetzungen werden im Teil B, Text getroffen. Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese werden vorgesehen für Fledermäuse mit 4 Fledermausfassadenflachkästen und 6 Fledermausbaumkästen. Darüber hinaus sind Anforderungen für die Brutvögel zu beachten. Es ist ein Waldkauz-Nistkasten im Umfeld anzubringen. Weiterhin sind 2 Halbhöhlen-Nistkästen im Plangeltungsbereich zu installieren und 8 Kunstnester für die Rauchschnalben

in einem Gebäude in einer Nähe zu realisieren. Die Absicherung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Die Sicherung grundstücksnaher Grünflächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima und auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Historische Vorgaben werden entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Zukünftig werden neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen in den privaten Gärten entstehen, was im Ergebnis zu einer Bewahrung der biologischen Vielfalt führen wird. Artenschutzrechtliche Belange werden durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie im Zusammenhang mit dem Gehölzschutz und der Verwendung von Saat- und Pflanzenmaterial gewährleistet. Für Rodungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung der Planungsabsicht werden entsprechend erforderliche Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen zum Ausgleich vorgenommen.

Schutzgut Boden/Fläche

Da es sich um die Nachnutzung einer Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Fläche gering. Die Fläche ist bereits baulich und gärtnerisch genutzt. Die Fläche ist bereits bebaut.

Schutzgut Wasser

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Grundwasserneubildungsrate verändert sich. Die bebaubaren Grundstücksflächen ändern sich im Vergleich zum Bestand kaum. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch Versickerung auf dem Grundstück gesichert. Somit ergeben sich keine besonderen Anforderungen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Die Anpflanzungen und unversiegelten Flächen auf den Baugrundstücken tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Es handelt sich hier um die Nachnutzung einer bereits baulich und parkartig genutzten Fläche.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen.

Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Dies wird sich durch die offene Bebauungsstruktur und die Flächengröße des Plangebietes voraussichtlich nicht nachteilig auf die Umgebung auswirken.

Da im Umfeld ausreichend ausgleichende Frischluft- und Kaltluftgebiete vorhanden sind und eine ohnehin günstige klimatische Ausgangssituation besteht sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken

Schutzgut Landschaftsbild

Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild ergeben sich durch die Nutzung des Grundstücks keine maßgeblichen Auswirkungen. Vorteilig wirkt sich auf das Ortsbild die Behebung des Missstandes durch Beseitigung der Ruine und eine Ersatzbebauung aus. Eine Zersiedlung wird nicht vorbereitet. Die vorhandene Straße wird zur Anbindung der Grundstücke genutzt.

Die Gebäudehöhe bewirkt keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Einbindung der geplanten Bebauung erfolgt durch die angrenzende Parkanlage. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

TEIL 2 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort am gebilligt.

Testorf-Steinfort, den..... (Siegel)

.....
Hans-Jürgen Vitense
Bürgermeister
der Gemeinde Testorf-Steinfort

2. Arbeitsvermerke

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

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

