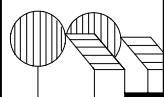
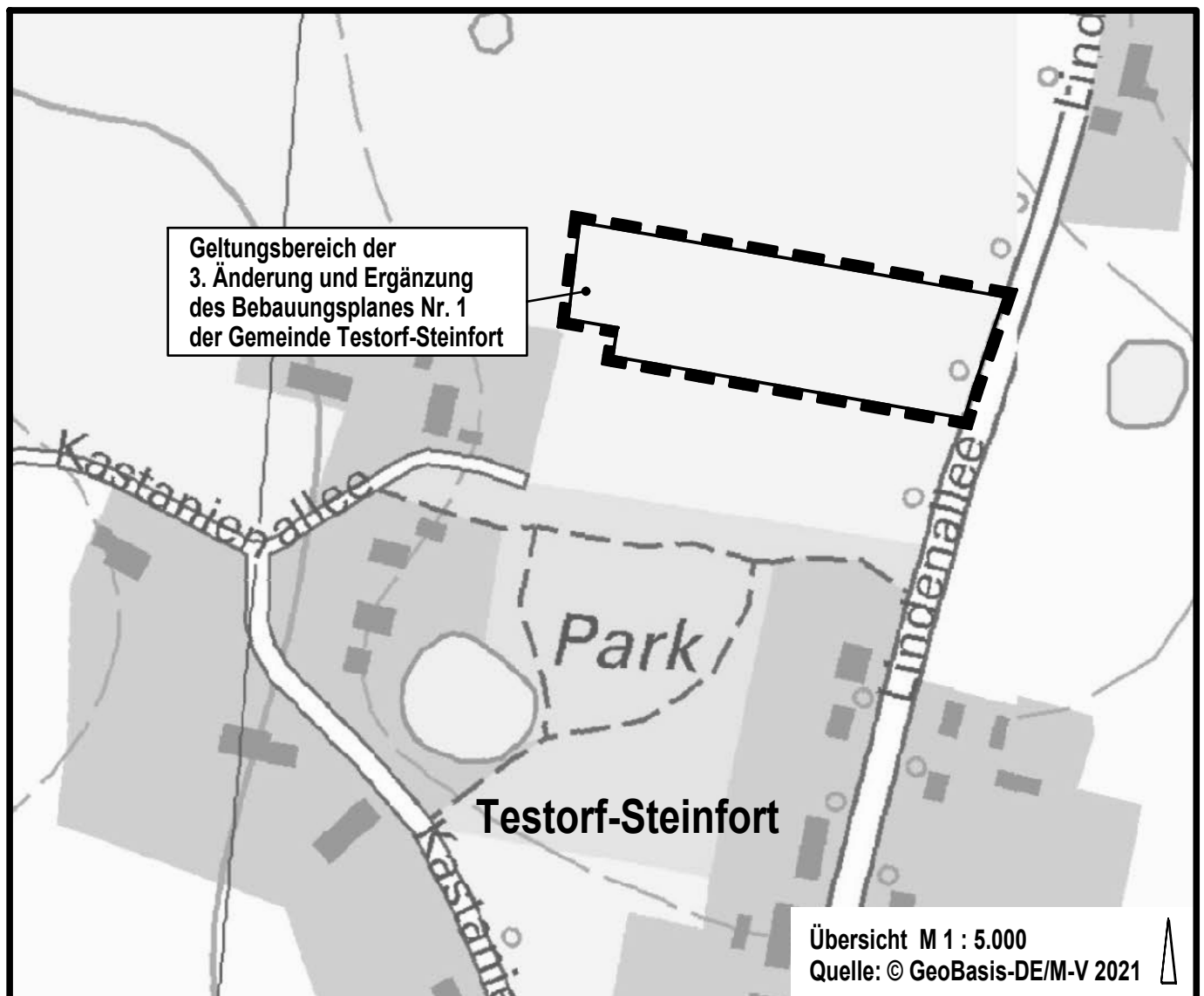


BEGRÜNDUNG

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
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 14. März 2024

VORENTWURF

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-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ im Norden der Ortslage

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
3. Wahl des Planverfahrens	5
4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	7
5. Planinhalte	14
6. Auswirkungen der Planänderung	14
6.1 Bestandsbeschreibung	15
6.2 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen	16
6.3 Straßenverkehrliche Anbindung	16
6.4 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung	16
6.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	16
6.6 Altlasten	17
Teil 2	18
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	18
2. Arbeitsvermerke	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1	5
Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt	6
Abb. 3: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	10
Abb. 4: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	11
Abb. 5: Lage des Landschaftsschutzgebietes (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	12
Abb. 6: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop in der Umgebung des Plangebietes (rot)	13
Abb. 7: Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)	13
Abb. 8: Blickrichtung: Süd-Westen, Quelle: www.google.de , Zugriff: 28.02.2024	15
Abb. 9: Foto 1: Blickrichtung: Nord-Westen, Quelle: www.google.de , Zugriff: 28.02.2024	16

Teil 1 Städtebaulicher Teil

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

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 Erschließungsstraße, die in die Lindenallee einmündet (in Vorbereitung),
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan und insbesondere die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits Mitte 2003 rechtskräftig. 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 und effektiv ergänzt werden. Es ist auch eine Maßnahme des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine beidseitige Erschließung soll gewährleistet werden. Aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfurt sind Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für den Ortsteil Testorf-Steinfurt und entsprechend Flächennutzungsplan für die Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht berührt.

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 Bauflächen vorzubereiten. Es sind keine zusätzlichen und weiteren Erschließungsanlagen erforderlich. Die Gemeinde hat hier 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 auf Antrag uneingeschränkt unterstützt.

Die Gemeinde hat zuletzt den Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich am Gutshof in Testorf entwickelt. Wegen des sehr hohen Erschließungs- und Vorbereitungsaufwandes wegen der Nachnutzung von Flächen können jedoch hierzu kurzfristig keine Flächen bereitgestellt werden.

Für den Bereich von Testorf-Steinfurt „Am Park“ bieten sich die Initiativen eines privaten Vorhabenträgers an, der auch Antragsteller ist, diese Lücke zu schließen und Flächen für die Wohnbebauung effizient vorzubereiten. Deshalb entscheidet die Gemeinde, den Bebauungsplan 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 Gemeindegebietes, die ohnehin im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Erschließungsstraße ist bereits hergestellt und vorhanden und dient den südliche bebauten Grundstücken gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

Nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße des Plangebietes, die derzeit hergestellt wird, ist die Vorbereitung von weiteren Grundstücken vorgesehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen, hat die Gemeinde Testorf-Steinfurt 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 gefasst.

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.

Der Aufstellungsbeschluss ist unter der Maßgabe, dass das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann, gefasst worden. Mittlerweile haben sich durch Entscheid des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 die rechtlichen Belange geändert. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist mittlerweile unzulässig. Deshalb ist das Planverfahren im zweitstufigen Regelverfahren durchzuführen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt fasst somit den Beschluss zum Verfahrenswechsel und zum Beschluss über den Vorentwurf der Bauleitplanung.

Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweitstufigen Regelverfahren erforderlich. Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde geht davon aus, dass Grundzüge der Bauleitplanung der Gemeinde Testorf-Steinfurt nicht berührt sind. Die geringfügige Überschreitung der Flächen im Flächennutzungsplan ist aus Sicht der Gemeinde Testorf-Steinfurt vernachlässigbar. Die Begründung sieht die Gemeinde dahin, dass eine Erweiterung der Ortslage im Bereich nördlich des Parkes vorgesehen ist und durch Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan 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.

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 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 (in Vorbereitung),
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft.

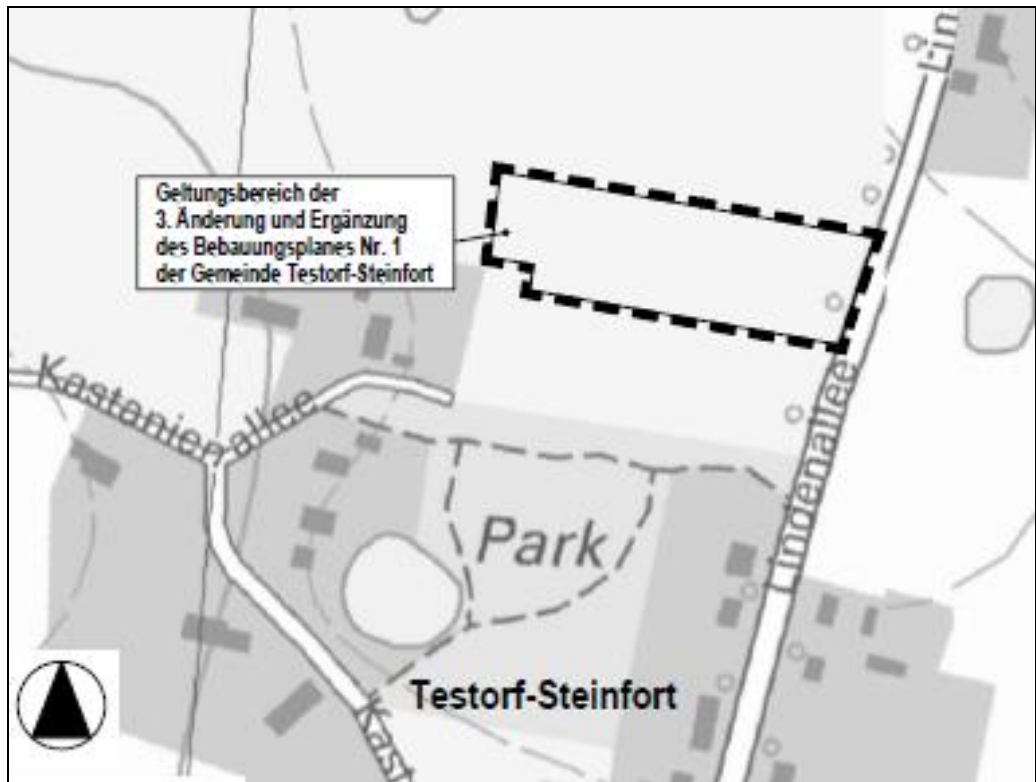


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1

3. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Anwendung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes überprüft. Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Struktur und Darstellung der Zielsetzungen wird die Anwendung des Regelverfahrens gewählt.

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 anderen 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. Dabei ist beachtlich, dass sich ein Teil der für die Überbauung vorgesehenen Flächen bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan befindet und entsprechend dargestellt ist. Die Fläche würde im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1:10.000) 0,6 cm² ausmachen.

Eine Übersicht des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich wird nachfolgend dargestellt:

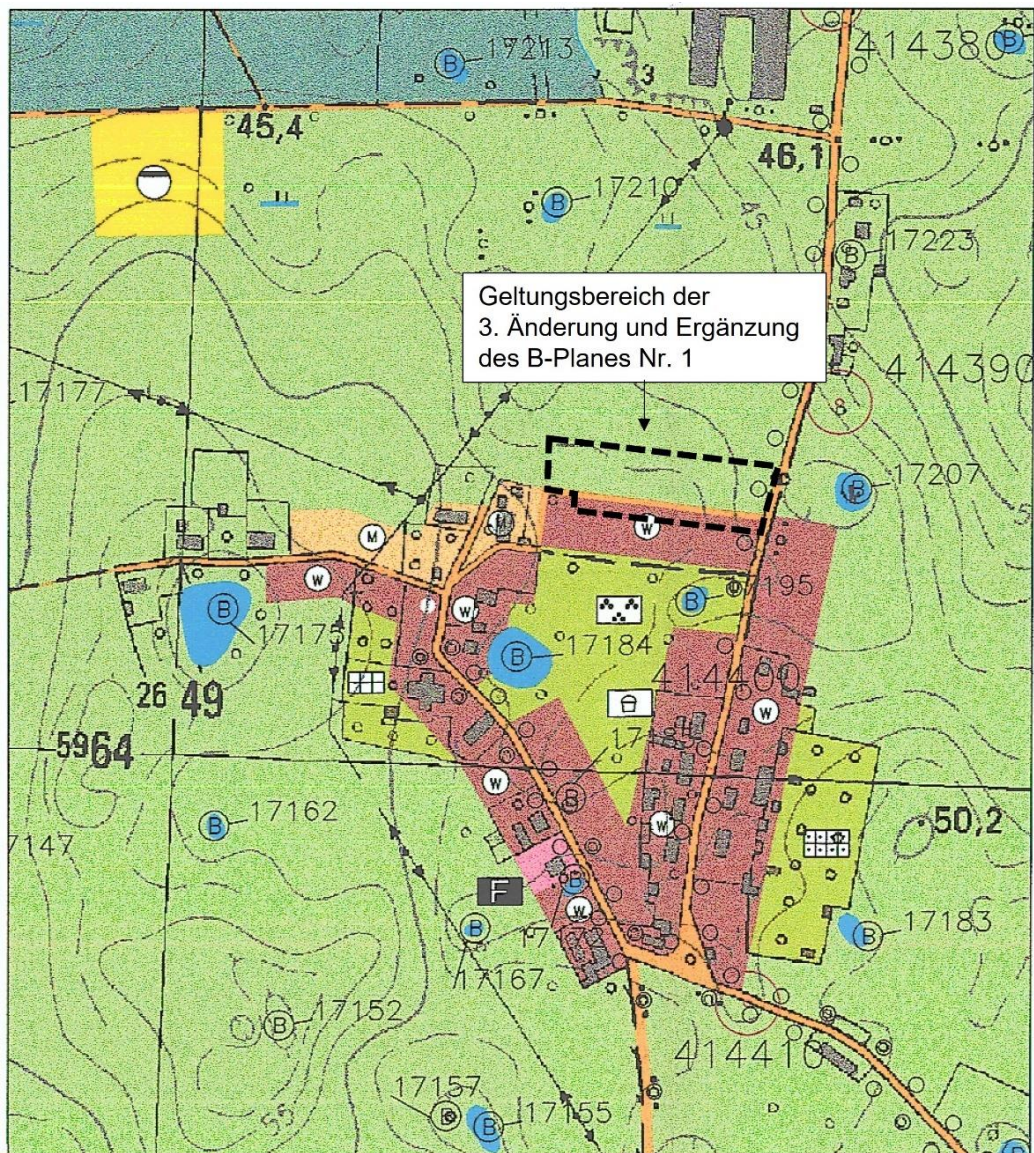


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt

4. **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der möglichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes in der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie durch die angrenzenden baulichen Nutzungen.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering eingeschätzt. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. 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 nicht zu rechnen.

Mögliche Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Planung sind neue zulässige Nutzungen zu beachten. Es kann künftig zu Vergrämungen der Arten durch Lärm, Licht und Abgase kommen. 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, werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Auf eine insektenschonende Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) im Plangebiet, insbesondere im öffentlichen Straßenraum sollte im nachgelagerten Genehmigungsverfahren geachtet werden.

Fläche

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6.470,41 m². Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine bisher unbebaute Ackerfläche. Die Fläche befindet sich nördlich der Ortslage Testorf und grenzt unmittelbar an die bebauten und zukünftig bebauten Siedlungsflächen südlich des Schwalbenweges an. Östlich wird die Fläche durch die Lindenallee (K54) und deren begleitenden Radweg sowie Bäumen der westlichen Baumreihe der straßenbegleitenden Alle begrenzt. Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Die Fläche ist somit durch Verkehrswege, vorhandene Siedlungsbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Mögliche Auswirkungen:

Es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von ca. 0,64 ha. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen. Ein Teil der Flächen ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Boden

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Die Bodengesellschaften im Plangebiet werden beschrieben als Lehm-/Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/odermäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen.

Die Bodenwertzahl beträgt im gesamten Plangebiet 58 (Quelle: GAIA M-V, Themenkarte Bodenschätzung, 2024).

Mögliche Auswirkungen:

Es werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Der Boden ist aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen vorbelastet. Mit der nachhaltigen Versiegelung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Diese Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Wasser

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (Schwerin) befindet sich ca. 3,0 km südöstlich des Plangebietes.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im gesamten Plangebiet > 50 bis 100 mm/a (umweltkarten.mv-regierung.de, 2024).

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Mögliche Auswirkungen:

Mit der Versiegelung und Teilversiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenwasserabflusses und damit verbunden zu einer Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser.

Wasserschutzgebiet werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Klima, Luft

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das Klima für die Gemeinde Testorf-Steinfurt wird als warm und gemäßigt beschrieben. Es ist eine erhebliche Menge an Niederschlag während des Jahres zu verzeichnen, dies gilt auch für den trockensten Monat. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,5 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 717 mm (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Für die Gemeinde Testorf-Steinfurt selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten

Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm).

Mögliche 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. Durch die geplante Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für die Luft.

Landschaft/ Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“. Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerlandschaft bei Upahl“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Das Gelände ist überwiegend eben. Das Plangebiet liegt im Bereich von Zerschneidungsachsen landschaftlicher Freiräume.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine dörfliche Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Ackerfläche ohne eine prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild.

Südlich in einer Entfernung von ca. 2,5 km angrenzend an die Ortslage Mühen-Eichsen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“.

Mögliche Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich. Diese werden durch Anpflanzungen in den Randbereichen kompensiert. Zusätzlich sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand 09.11.2023 befinden sich keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes sowie in dessen relevanter Umgebung. Zu Bodendenkmalen liegen keine Kenntnisse vor.

Mögliche Auswirkungen:

Es besteht keine Betroffenheit bezüglich der Kultur- und sonstigen Sachgüter bei Umsetzung der Planung.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Beschreibung und Bewertung (Basisszenario):

Natura 2000-Gebiete

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

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

- DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, (siehe nachfolgende Abbildung),

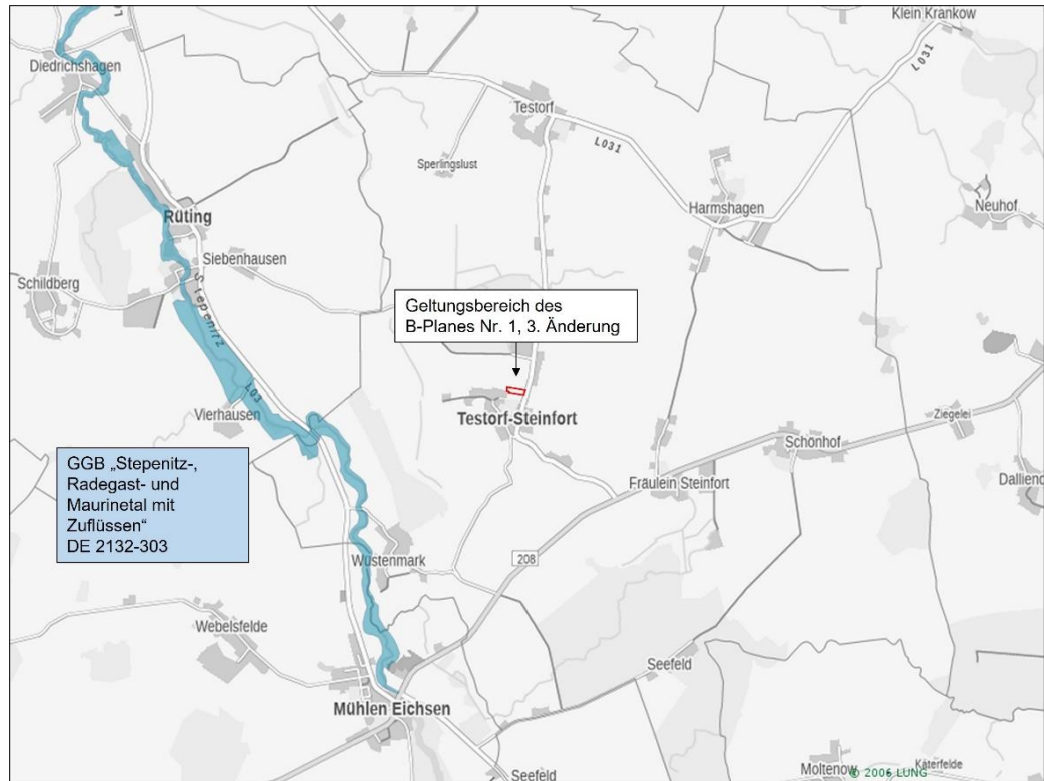


Abb. 3: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)

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“, (siehe nachfolgende Abbildung).

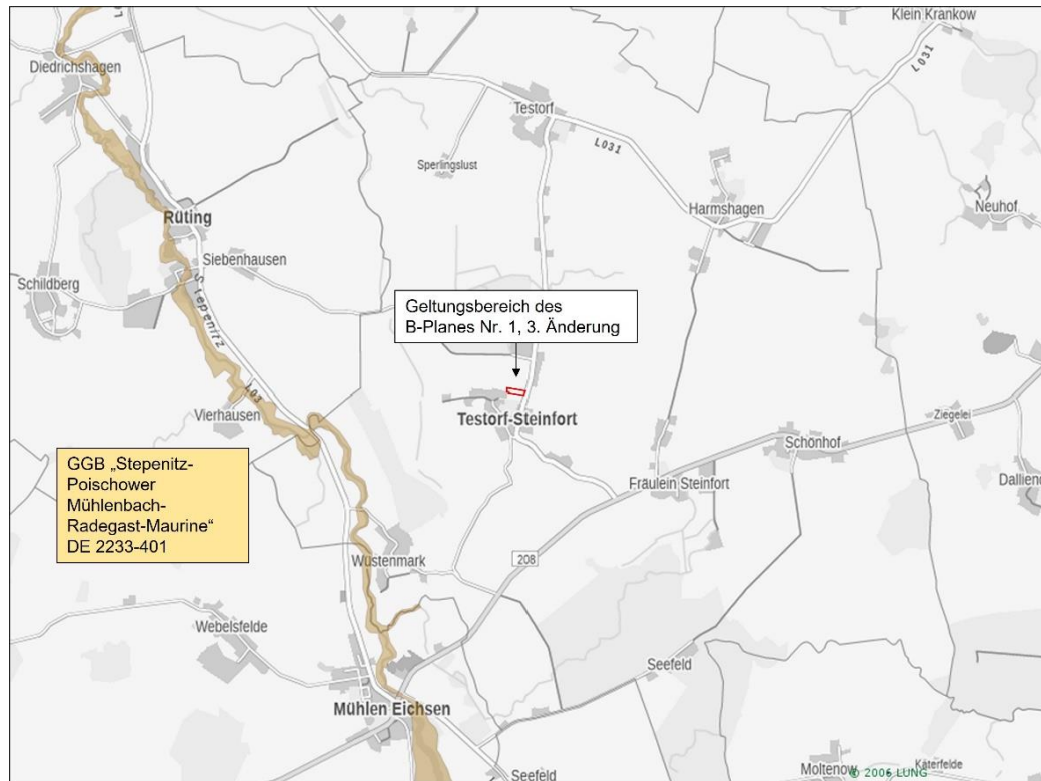


Abb. 4: Lage Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot) (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

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

Landschaftsschutzgebiet

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).

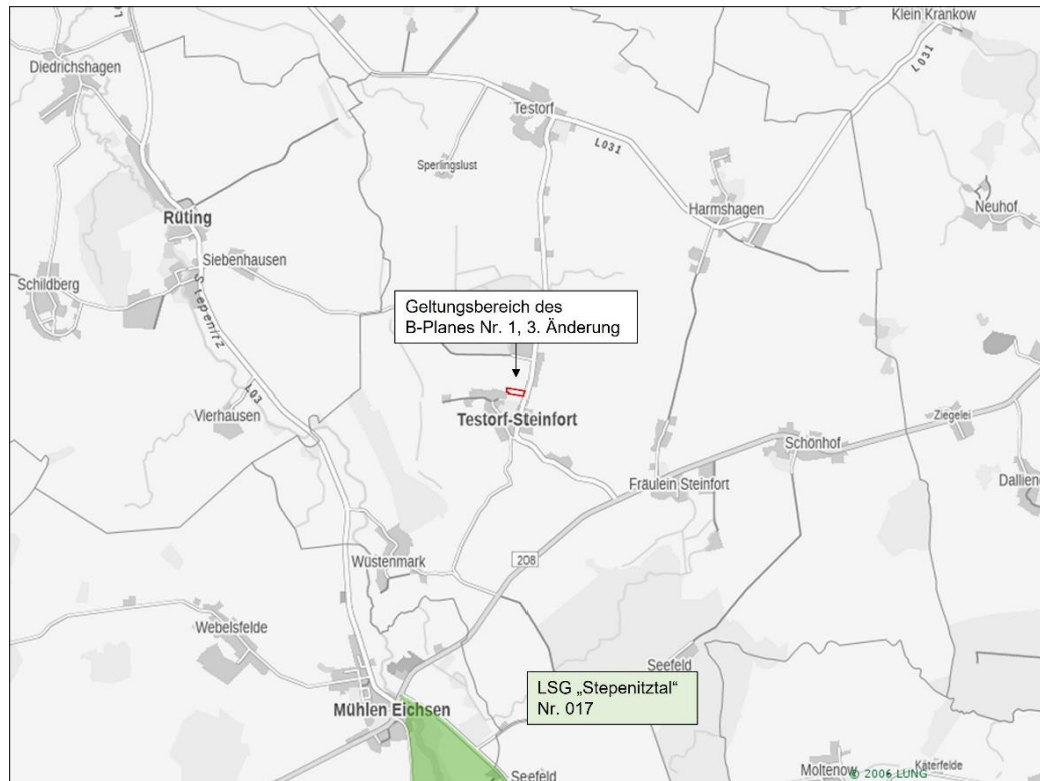


Abb. 5: Lage des Landschaftsschutzgebietes (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

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.

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

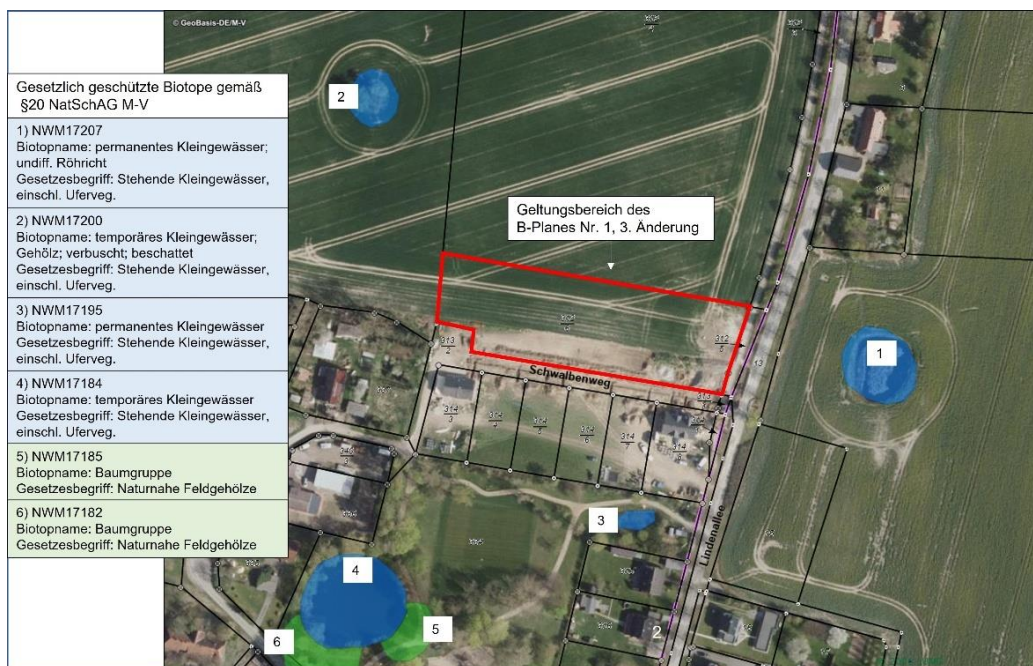


Abb. 6: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

Südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes befindet sich in ca. 3,0 km Entfernung ein Wasserschutzgebiet. Es handelt sich hier um die Wasserfassung Schwerin der Schutzzone IIIB (siehe nachfolgende Abbildung).

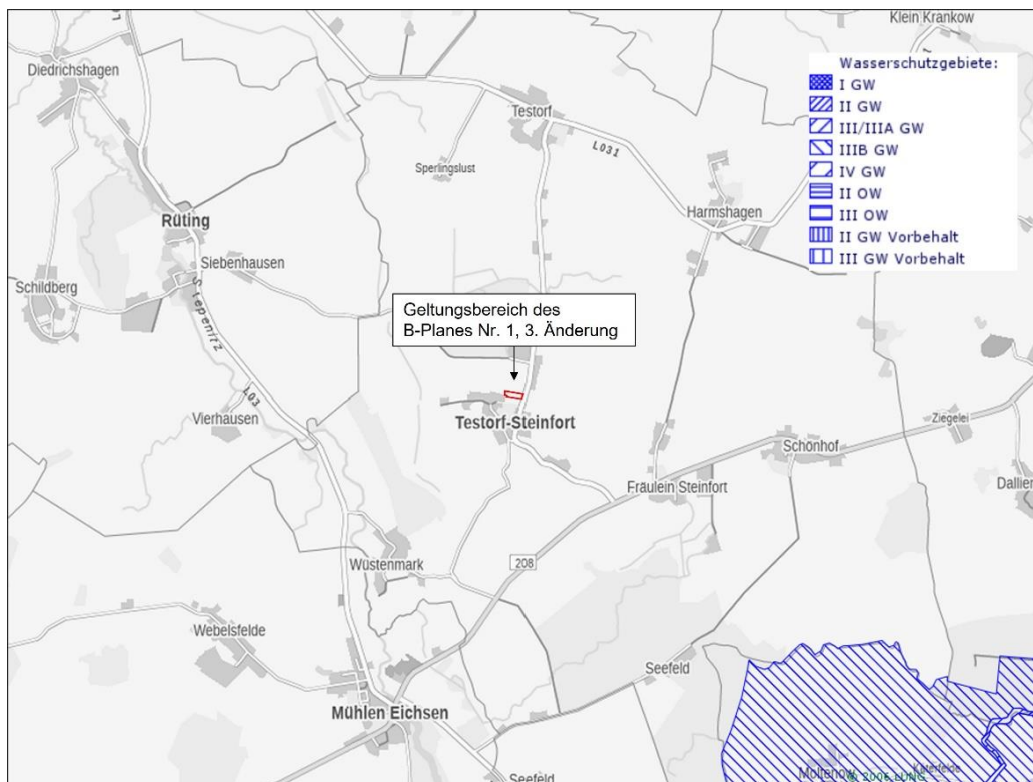


Abb. 7: Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Mögliche Auswirkungen:

Es erfolgt keine direkte Inanspruchnahme von Flächen internationaler und nationaler Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernungen zu den Natura 2000-Gebieten, Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) und Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) und dem Landschaftsschutzgebiet „Stepenitztal“ (Nr. 017) sowie den derzeitigen angrenzenden Nutzungen an das Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen auf Schutzzwecke und maßgebliche Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu erwarten.

5. Planinhalte

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 Gehölzbestände, die im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzt wurden, werden lagegetreu in der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 beachtet. Die Grenzen werden entsprechend klargestellt. Innerhalb des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Teil B, Text. Vorgesehen ist die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung. Auszuschließen sind Ferienutzungen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes Gartenbaubetriebe und Tankstellen auszuschließen. Die maßgebliche Zielsetzung besteht darin, die Wohnbebauung vorzubereiten und dafür die vorhandene Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu nutzen. Die vorhandene Erschließung kann genutzt werden, um den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für Bevölkerung in der Gemeinde und für Arbeitskräfte in den landwirtschaftlichen Betrieben abzusichern.

Die Änderungen des Planes ergeben sich aus den Anforderungen, den Erschließungsaufwand zu minimieren und dem Ziel der Gemeinde, den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum abzusichern.

6. Auswirkungen der Planänderung

Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden derzeit noch nicht baulich genutzt. Die vorhandenen Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sollen für die Nutzung der Wohnbebauung optimal in Anspruch genommen werden.

Das dringende Bedürfnis der Gemeinde, Grundstücke für die Bebauung der einheimischen Bevölkerung bereitzustellen, soll abgesichert werden.

Die Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen der Planungsabsicht sind zur Abschirmung von den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur K 54 Anpflanzungen vorgesehen. Hier handelt es sich maßgeblich um Schutzpflanzungen gegenüber Auswirkungen durch Staub bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

6.1 Bestandsbeschreibung

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 angepflanzt wurde.

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-Steinfurt realisierte Bebauung. In westliche Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.



Abb. 8: Blickrichtung: Süd-Westen, Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024



Abb. 9: Foto 1: Blickrichtung: Nord-Westen, Quelle: www.google.de, Zugriff: 28.02.2024

6.2 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen

Die Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse werden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens entsprechend des Eingriffes bestimmt und Maßnahmen werden festgelegt.

6.3 Straßenverkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke erfolgt über die Straße „Schwalbenweg“, die für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt wurde. Weitere Anforderungen an die straßenverkehrliche Anbindung ergeben sich nicht. Zur Regelung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs sind auf Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Flächen zu nutzen. An der bereits hergestellten Wendeanlage bieten sich auf den noch nicht genutzten Flächen Möglichkeiten an, diese für Parkplätze zu nutzen. Dieser Entwicklung zur Herstellung von Parkplätzen im Bereich der Wendeanlage wird aus Sicht des Vorhabens Vorrang gegenüber den gegebenenfalls straßenbegleitenden Parkplätzen, so wie sie in der technischen Planung dargestellt sind, gegeben. Eine Abstimmung erfolgt im weiteren Planverfahren.

6.4 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist gesichert. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen, die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 errichtet wurden, können genutzt werden.

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen werden nicht erforderlich. Die Anforderungen an die Ursprungssatzung ändern sich geringfügig. Bereits im Ursprungsverfahren wurde eine Überprüfung der Anforderungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dem nördlich gelegenen

Landwirtschaftsbetrieb durchgeführt. Diese Auffassung wird aufrechterhalten. Darüber hinaus geht die Gemeinde davon aus, dass auch im Vergleich zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in Bezug auf die „Lindenallee“ keine weiteren Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm bestehen.

6.6 Altlasten

Altlasten sind für den Bereich nicht bekannt.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Testorf-Steinfurt, den

(Siegel)

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

2. Arbeitsvermerke

Der Bebauungsplan wird im zweitstufigen Regelverfahren aufgestellt.
In der Entwurfsphase ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen.
Die Beteiligung mit dem Vorentwurf dient der Abstimmung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange.
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt.
Der Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB.
Nach Beteiligung mit dem Vorentwurf werden die Anforderungen an die Umweltbelange nochmals überprüft. Anforderungen bzw. Auswirkungen auf die Umweltbelange sind bereits dargestellt.

Aufgestellt für die Gemeinde Testorf-Steinfurt für die Erörterung im Verfahren 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