

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen und Beherbergung auf dem Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt

hier: umweltbezogene Stellungnahmen

bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf:

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, v. 10.04.2019
- Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, v. 02.05.2019
- Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“, v. 12.04.2019
- Zweckverband Grevesmühlen, v. 30.04.2019

#3

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Frau Rath
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R		Eilt	590	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 12. April 2019				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: A.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-135-19-5122-74077
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 10. April 2019

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt

Ihr Schreiben vom 27. März 2019

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den B-Plan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen. Zum Kompensationsbedarf und eventuellen Ausgleichsmaßnahmen wurden noch keine Aussagen gemacht. Verbrauchen diese aber keine landwirtschaftlichen Nutzflächen, dann werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgende Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstück
M & F Schweinemast KG	Schweinemastanlage	Schönhof Flur 1	412

Diese Anlage hat Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Im Auftrag



Henning Remus



Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

R	WV	Eik	707	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
07. Mai 2019				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen

für die Gemeinde Testorf-Steinfurt

Rathausplatz 1

23926 Grevesmühlen

II-1

Auskunft erteilt Ihnen Melanie Riegel

Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311

Fax 03841 3040 86311

E-Mail mustermann@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 02.05.2019

Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 27.03.2019, hier eingegangen am 29.03.2019

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand März 2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

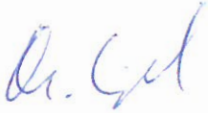
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde · SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulastträger · Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht

Seite 1/16

FD Kataster und Vermessung

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Melanie Riegel
SB Bauleitplanung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld möchte die Gemeinde das Betriebswohnen und Ferienwohnen im Außenbereich im Zusammenhang mit dem Lottihof planungsrechtlich sichern. Ziel ist weiterhin die Sicherung der vorhandenen allgemeinen Wohnnutzung, die in keinem Zusammenhang mit dem Lottihof steht, auch über eine mögliche Nutzungsaufgabe des Lottihofes hinaus.

Allgemeine Wohnnutzung

Zunächst wäre zu klären, ob für die vorhandene Wohnnutzung entsprechende Baugenehmigungen vorliegen. Wenn dem so ist, ist der Bestandsschutz, sofern die weiteren Voraussetzungen zum Erhalt des Bestandsschutzes vorliegen, gewährleistet. D.h. die Wohnnutzung würde auch bei Nichtzustandekommen oder Aufhebung des B-Planes weiterhin bestehen bleiben können.

Sollte sich herausstellen, dass die Lottihof unabhängige Wohnnutzung nie genehmigt worden ist, so ist sie auch nicht zulässiger Bestandteil des B-Planes, weil die allgemeine Wohnnutzung in keinem Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des B-Planes steht. Es gäbe damit keine städtebauliche Erforderlichkeit, an dieser Stelle Wohnnutzung zuzulassen.

Der Sachverhalt ist zu prüfen.

Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wirft Fragen auf. Es scheint als würde das Ziel der Planung darin bestehen, lediglich das Wohnen und die Fremdenbeherbergung sichern zu wollen (auch ohne Lottihof). Der Lottihof, um den es eigentlich geht, wird hier nur zweitrangig betrachtet, was auch die Festsetzung des Geltungsbereiches deutlich macht. Es ist schwerlich nachzuvollziehen, wie diese Trennung funktionieren soll. Das die sich im Außenbereich befindlichen baulichen Anlagen deshalb nicht in den B-Plan mit aufgenommen wurden, weil sie über eine Teilprivilegierung genehmigt worden sind, erscheint wenig sinnvoll. Der Lottihof ist in Gänze zu betrachten, dazu zählen auch die baulichen Anlagen außerhalb des

Geltungsbereiches. Das Maß der Zulässigkeit der baulichen Anlagen im Außenbereich über eine Teilprivilegierung ist erreicht. D.h. eine zusätzliche Erweiterung in den Außenbereich kann ohne Bauleitplanung nicht stattfinden.

Handelt es sich überhaupt um einen landwirtschaftlichen Betrieb für den Nebenerwerb oder ist hier mittlerweile von einem Gewerbe auszugehen? Dann wird ohnehin eine Bauleitplanung unumgänglich sein.

Es fehlen in Gänze ein Betriebskonzept und eine Betriebsbeschreibung, aus denen die Ziele, die Absichten und die Abläufe des Lottihofes hervorgehen. Ebenso wie der Nachweis der Voraussetzungen für einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb.

Die bloße Legalisierung des Wohnens und der Fremdenbeherbergung ist Stückwerk, das in keiner Weise zur städtebaulichen Ordnung des Lottihofes beiträgt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist zu überdenken. Auch wenn die Sicherung der Fremdenbeherbergung eine wichtige Rolle für die Aufstellung des B-Planes stellt, so handelt es sich dennoch nicht um ein Gebiet für den Fremdenverkehr, was die Anwendung des § 11 Abs. 2 BauNVO rechtfertigen würde. In Gänze betrachtet steht ja der Lottihof als Tierpension, Tierschutz und Tierpflege im Vordergrund und ist keinem der Baugebiete nach §§ 2-10 BauNVO oder den nicht abschließend aufgezählten Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen.

Die Anwendung des § 11 Abs. 1 BauNVO würde mehr Sinn machen.

Die Gemeinde plant die Aufstellung eines einfachen B-Planes nach § 30 Abs. 3 BauGB. Ich möchte ergänzen, soweit keine Festsetzungen vorhanden sind, die Bestimmungen der §§ 34, 35 heranzuziehen sind. Dies gilt insbesondere für die Kriterien des Einfügens iSv § 34 Abs. 1. Allerdings muss dadurch tatsächlich eine sinnvolle und von der Gemeinde gewollte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erreichbar sein. Soll etwa einem im Außenbereich nicht privilegierten Vorhaben eine planerische Grundlage geschaffen werden, reicht dafür ein einfacher Bebauungsplan in der Regel nicht aus, da dieser die Beschränkungen des § 35 nicht aufheben kann; ein solcher Bebauungsplan ist vielmehr nicht „erforderlich“ iS des § 1 Abs. 3 S. 1, wenn mit ihm das angestrebte Planungsziel nicht erreicht werden kann (VGH München Urt. v. 31.3.2004 - 1 N01.1157, ZfBR 2004, 696).

Der B-Plan entwickelt sich nicht aus dem F-Plan. Dieser ist im Parallelverfahren zu ändern.

Es sollte darüber nachgedacht werden vielleicht einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Also von einer Angebotsplanung hin zu einer Objektplanung zu gehen.

Wenn es sich bei der Fläche um Landwirtschaftsfläche handelt, wie sieht es dann mit den Ackerwertzahlen aus?

Was hat die touristische Nutzung des Lottihofes noch mit dem gemeinnützigen Gedanken des Lottihofs als Auffangstation für gestrandete Tiere zu tun?

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Hinweise.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Im B-Plan sind sämtlich im Geltungsbereich bereits vorhandenen baulichen Anlagen abzubilden.

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise.

Text - Teil B:

Zu 1.1

Es stellt sich die Frage, ob die Vielzahl der Nutzungen überhaupt in dem Geltungsbereich unterkommen kann und ob das Baufenster dafür überhaupt ausreicht. Der Sachverhalt ist zu prüfen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Wie verhält es sich mit der Löschwasserversorgung? Diese ist Bestandteil der gesicherten Erschließung und muss vor Satzungsbeschluss geregelt sein.

Zu 7.1

Wo soll die Buswendeschleife errichtet werden?

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Eingriffsregelung: Frau Hamann

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Mit dem Erlass vom 01.06.2018 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt eine Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ verbindlich eingeführt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist für den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfurt nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von 2018 vorzunehmen. Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen.

Hinweis

In verschiedenen Baugenehmigungsverfahren wurden im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfurt Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmenflächen sind bei der weiteren Planung zum B-Plan zu berücksichtigen und entsprechend der Planzeichen-VO darzustellen.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Testorf-Steinfurt Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Artenschutz: Frau Kureck

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen. Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handle sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“, vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 20081). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)2. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 20123). Sämtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

¹ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

² LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

³ LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (Froelich & Sporbeck 2010⁴). Zwar ist die Erstellung eines AFB laut Kapitel 5.3 des vorgelegten Umweltberichts der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf Steinfort (Stand: 07. März 2019) bereits vorgesehen, jedoch wird hier ausschließlich auf die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien abgestellt. Sollten andere als diese Artengruppen (z.B. Fledermäuse) tatsächlich nicht betroffen sein, ist dies im Rahmen einer Relevanzprüfung plausibel darzulegen. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Durch den Plangeber ist auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden.

⁴ FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

Rechtsgrundlagen

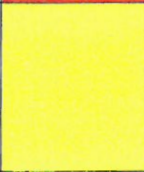
BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg

Hinweise zur Eingriffsregelung Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Abweichend der in Punkt 12.2. dargestellten Abwasserentsorgung besteht keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation in diesem Bereich die durch den Zweckverband Grevesmühlen vorgehalten wird. Für das Grundstück besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine Kleinkläranlage mit einer Kapazität von 20 EW.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der beseitigungspflichtige Zweckverband Grevesmühlen hat entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG eine satzungsrechtliche Regelung zur **erlaubnisfreien** Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten erlassen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Abfallrechtliche Belange sind von der Planung nicht wesentlich berührt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Mit der Planung soll eine bereits bestehende Bebauung abgesichert werden. Eine Ausweitung der Bebauung oder andere wesentliche Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen. Insofern wird der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen.

Der Planungsentwurf setzt sich nicht mit immissionsschutzrechtlichen Aspekten auseinander.

Lt. Bestandsbeschreibung gibt es 6 Wohnungen, die auch dem Betreiber und Bereitschaftspersonal zur Verfügung stehen. Wie viele Wohnungen durch Betriebsfremde genutzt werden, ist nicht erkennbar. Künftig soll ein Teil der Wohnungen für die Beherbergung von Gästen des Lottihofes genutzt werden.

Immissionsschutzrechtlich ist der Schutzstatus der Nutzungen in Bezug auf Geruchsmissionen zu klären. Maßgeblich ist die Zweckbestimmung „Wohnen und Beherbergung“ im Zusammenhang mit Tierschutz, Tierpflege und Tierpension. Fremdenbeherbergung, Bewirtung und landwirtschaftliche Betriebsanlagen für den Nebenerwerb sollen ebenfalls ermöglicht werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann ein Sondergebiet mit diesen Funktionen mit dem Schutzstatus eines Dorfgebietes verglichen werden. Am Rand des Sondergebietes zum Außenbereich gelten somit für Wohnnutzungen als obere Grenze die Immissionswerte der GIRL M-V für die Häufigkeit wahrnehmbarer Gerüche von bis zu 20% der Jahresstunden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert durch die Tierhaltung des Lottihofes nicht überschritten wird. Auf eine gutachterliche Prognose wird deshalb verzichtet. Konflikte zwischen den Nutzungen werden nicht erwartet.

Brandschutz

Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen (s. *Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008*).

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder
- natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.** Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Zum o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Öffentlichen Gesundheitsdienstes des Landkreises Nordwestmecklenburg keine Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

II.21

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
DegtOWER Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

DegtOWER Weg 1
23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de

**Gemeinde Testorf-Steinfurt
über
Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1**

23936 Grevesmühlen

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Grevesmühlen den

27.03.2019

Anja Krüger
03881 / 714532

12.04.2019

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld der Gemeinde Testorf-Steinfurt

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

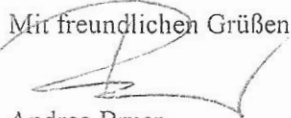
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes der Gemeinde Testorf-Steinfurt äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Vorflut für diesen Bereich bildet der Seefelder Graben (7/21), welcher sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Eine direkte Betroffenheit des Gewässers ist nicht ersichtlich. Der WBV begrüßt die Ableitung und Aufnahme des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Verteiler
untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

T113

698

R	WV	Ein	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
04. Mai 2019			
HA	KA	OA	

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumbernuss

757 610

30.04.2019

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Beherbergung Lottihof“ im Ortsteil Seefeld
der Gemeinde Testorf-Steinfurt
Reg.-Nr.: 0136/19-36**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.03.2019 (Posteingang ZVG 29.03.2019) baten Sie um unsere
Stellungnahme zum Vorentwurf der vorgenannten Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfurt
(Planungsstand Entwurf vom 07.03.2019).

Mit Aufstellung des B-Planes soll unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen
Bestandes die planungsrechtliche Sicherung und Regelung für die Beherbergungsfunktion
geschaffen werden. Neben dieser ist auch die Wohnfunktion zu sichern.

Trinkwasserversorgung:

Die Versorgung des ausgewiesenen Teilbereiches mit Trinkwasser ist über die Anlagen des
Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Es gibt bereits für die Grundstücke 2 und 2a je
einen Trinkwasserhausanschluss über den das Grundstück versorgt wird. Sollte sich mit
Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes der Bedarf erhöhen, ist auf Antragstellung die
Dimensionierung des Hausanschlusses sowie die Zählergröße zu prüfen und ggf.
kostenpflichtig anzupassen.

Löschwasserbereitstellung:

Der Löschwasserbedarf kann über Hydranten in diesem Bereich nicht abgedeckt werden.

Schmutzwasserentsorgung:

Der ZVG ist für die Ortslage Seefeld von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Das
anfallende Schmutzwasser ist fachgerecht über eine dem Stand der Technik entsprechenden
Kleinkläranlage zu entsorgen. Zuständig für das Genehmigungsverfahren ist die Untere
Wasserbehörde des Landkreises NWM. Die Schlammabfuhr verbleibt beim ZVG.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 079/133/80708
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



Management
System
ISO 50001:2011

www.tuv.com
ID: 9105042183

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Ortslage Testorf-Steinfurt ist in die Satzung zur Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück schadlos zu versickern oder zu verwerten. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers muss eine entsprechende technische Lösung vorgesehen werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t1