

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

### **Kurzauswertung von Stellungnahmen zum Vorentwurf**

---

Die Beteiligung ist mit Schreiben vom 27.03.2019 erfolgt. Die Kurzauswertung wird nachfolgend beigefügt.

Im Wesentlichen sind die Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahme des Landkreises ist mit Schreiben vom 02.05.2019 verfasst, Posteingang am 7. Mai 2019.

Der Landkreis gibt eine Vielzahl an Anregungen. Der Landkreis ist bestrebt eine Regelung gesamtheitlich über das Planungsrecht zu sichern. Die ausschließliche Regelung der Wohn- und Beherbergungsfunktion im Zusammenhang mit dem „Lottihof“ wird aus Sicht des Landkreises als nicht ausreichend bewertet.

Die Frage der Genehmigungstatbestände für das Wohnen sind zu überprüfen. Die Genehmigungen sollten vorliegen. Dies ist nachzuweisen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern und die Gemeinde stellt keinen einfachen Bebauungsplan, sondern den Bebauungsplan im Regelverfahren unter Berücksichtigung der erforderlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes auf. Der einfache Bebauungsplan ist auch aus Sicht der Gemeinde nicht geeignet, um die Aufgaben zu lösen.

Ansonsten sind die Anforderungen des Landkreises beachtlich. Maßgeblich ist die Entscheidung des Regelungsumfangs für den Gesamtbereich oder nur Teilflächen.

Sofern nur die Wohn- und Beherbergungsfunktion geregelt wird, ist nach der Stellungnahme davon auszugehen, dass die Möglichkeiten für bauliche Nutzungen im Außenbereich für den „Lottihof“ selbst ausgeschöpft sind.

**Im Ergebnis der Abstimmungen ist festzustellen, dass das Plangebiet auf der Grundlage einer Vermessung unter Berücksichtigung der vorgeprägten Situation zu wählen ist. Der Geltungsbereich wird der örtlichen Situation entsprechend angepasst. Im Lage- und Höhenplan ist der naturräumliche Bestand aufgenommen worden; ebenso sind der bauliche Bestand und die baulich genutzten Flächen und Wegeflächen dargestellt. Unter Berücksichtigung des Plangeltungsbereiches in einer Größe von 1,17 ha und einer Größe des Baugebietes von 0,9 ha bei einer überbaubaren Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> mit Baukörpern wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation aufgestellt werden darf, ohne dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die im Geltungsbereich enthaltenen baulichen Anlagen sind auf genehmigter Grundlage erstellt. Der Bebauungsplan wird entsprechend aufgestellt; auf die Änderung des Flächennutzungsplanes im gesonderten Verfahren wird unter Berücksichtigung der Regelung des Bestandes verzichtet.**

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Ausgleichsmaßnahmen zu benennen und bereitzustellen. Hier sind die bereits festgelegten Ausgleichsmaßnahmen für die Bearbeitung durch die Verwaltung zur Verfügung zu stellen.

Baumschutz ist zu beachten.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.

Biotopschutz ist zu sichern.

Die Belange der naturschutzfachlichen Bearbeitung sind entsprechend zu beachten.

**Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durchgeführt wurden, dauerhaft zu sichern sind. Dies ist der Verfahrensdokumentation beizufügen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu verzeichnen. Der Baum- und Biotopschutz werden entsprechend beachtet.**

Technische Belange der Ver- und Entsorgung sind zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Anforderung den Löschwasserbedarf abzusichern.

StALU - Durch das StALU wird auf die Schweinemastanlage Schönhof verwiesen.

Amt für Raumordnung und Landesplanung - Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird bestätigt.

Die Anforderungen der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind zu klären. Hierzu liegt die Stellungnahme des Zweckverbandes vor.

**Es ergibt sich, dass keine wesentlichen zusätzlichen Baukörper entstehen. Die Anforderungen an die Oberflächenwasserableitung sind bereits für den baulichen Bestand geregelt. Zusätzliche Hauptgebäude sollen nicht errichtet werden. Es geht lediglich um Nutzungsänderungen. Bei Baumaßnahmen von Straßen, Wegen und Ver- und Entsorgungsanlagen ist die Ableitung des Oberflächenwassers sicher zu stellen.**

In weitergehenden Stellungnahmen ergeben sich Anforderungen und Hinweise, die geregelt werden können.

### **Schlussbemerkung:**

Im Zuge des Abstimmungsverfahrens zu den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen haben Abstimmungen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg stattgefunden. Im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Landkreis wurde eine Regelung für den Plangeltungsbereich getroffen. Bereits baulich genutzte Anlagen, Gebäude und Verkehrsflächen und Wege bilden die Grundlage des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der Bestandsregelung und der Kleinteiligkeit der Fläche, wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Falle verzichtet. Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde sind unter Beachtung der vorhandenen Bestandssituation nicht berührt.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hatte in seiner schriftlichen Mitteilung dargelegt, dass die kleinere Variante des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne Einbeziehung der im wesentlichen unbebauten Flächen des Außenbereiches fortgeführt werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der obigen Darlegung nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit den Gebietsnutzungen wird die Auffassung geteilt, dass das bedingte Baurecht durchaus geeignet ist.

„Bedingte und/oder befristete Festsetzungen können „in besonderen Fällen“ erfolgen, d. h. erforderlich ist eine besondere städtebauliche Situation und eine entsprechende

städtebauliche Begründung. Die Bezeichnungen „bestimmte Zeiträume“ und „bestimmte Umstände“ bedeuten, dass diese im Bebauungsplan zu bestimmen und festzusetzen sind.

Die Festsetzungen sollen mit der Festsetzung der Folgenutzung verbunden werden, um zugleich sicherzustellen, dass der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung erhält. Wird eine Folgenutzung festgesetzt, muss sie Bestandteil des gesamten Bebauungsplanverfahrens (einschließlich Umweltprüfung) und der abschließenden Abwägung sein. Durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 II BauGB kann im Bebauungsplan eine Befristung oder eine Bedingung einer Festsetzung vorgesehen werden.

(Stüer, Bau- und FachplanungsR, A. Bauleitplanung Rn. 520, 521, beck-online)“

Unter diesem Gesichtspunkt wird das Planverfahren entsprechend fortgeführt.

Aufgestellt am 20.09.2020 für die Erörterung:

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

Anlage  
Stellungnahmen zum Vorentwurf