

# Protokollauszug

aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort  
vom 31.03.2022

---

## **Top 12    Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee**

### **Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** VO/09GV/2022-0379

Herr Mahnel erläutert den anwesenden Gemeindevertretern und Gästen, dass sich an den Grundprinzipien der Planung am alten Gutshaus nichts geändert hat. Die maßgeblichen Punkte für die Beschlussfassung sind im Sachverhalt niedergeschrieben. Der Landkreis hat bestätigt, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan genehmigt ist.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, darauf zu verzichten, die Zahl der Wohnungen festzulegen - zwei sind festgelegt. Der Brandschutz ist gesichert und Löschwasser steht zur Verfügung. Die Verkehrsbehörde hat keine Hinweise. Der weiteren Durchführung stehen keine Belange entgegen.

Detaillierte Fragen werden durch Herrn Mahnel beantwortet.

In diesem Verfahren muss die Gemeinde keinen Ausgleich erbringen.

Sollten in diesem Verfahren noch einzelne Bäume betroffen sein, so muss der private Antragsteller den Ausgleich erbringen.

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat am 21.04.2021 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee gefasst.

Die Gemeinde führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Dies wird in der Begründung dargestellt.

Mit der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit, Planungsstand 21. April 2021 und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und TÖB wurden Verfahrensschritte im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bauleitplan wird im Bereich Testorf-Steinfort maßgeblich auf dem Grundstück Kastanienallee 8 und umgebenden Teilflächen aufgestellt. Durch den Bebauungsplan ist bisher Satzungsrecht gegeben, welches durch veränderte Ziele bearbeitet wird. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden neu getroffen.

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Überprüfung der Art der Nutzung erfolgt. Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierfür wurde auch das Beteiligungsverfahren entsprechend durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Anforderungen, die durch die Gemeinde behandelt wurden und berücksichtigt werden.

Maßgeblich ist, dass die Belange des anfallenden Oberflächenwassers und dessen Ableitung geklärt wurden, artenschutzrechtliche Belange auch im Zuge der Bauausführung behandelt werden.

Mit maßgeblichen Belangen hat sich die Gemeinde insbesondere beschäftigt.

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat das Planverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08. September 2021 bis einschließlich 08. Oktober 2021 und der Behörden und TÖB mit Schreiben vom 20.09.2021 durchgeführt.

Es ergeben sich einzelne Hinweise, die zu beachten sind.

Der Landkreis hat die Auffassung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Hinsichtlich der Verfahrensvermerke und der Planzeichnung ergeben sich keine Hinweise.

Die Gemeinde belässt es bei der Darstellung zur Kleintierhaltung; sie ist sich bewusst, dass die Pferdehaltung hier keine Rolle spielt.

In den Vorgärten bleiben weiterhin Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Festsetzung zur Zahl der Wohnungen erfolgt weiterhin und wird begründet. Es werden die Festsetzungen gemäß Zielsetzung des Planes begründet.

Die Brandschutzsicherung ist durch Bereitstellung von Löschwasser hinreichend gegeben. Das Grundstück befindet sich an der Straße. Es sind keine Bau- und Bodendenkmale berührt.

Hinsichtlich der unteren Wasserbehörde wurden Abstimmungen geführt. Die Regenwasserableitung wird durch Rückhaltung in kleinen Teichen, die neu hergestellt werden, gesichert. Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserableitung sind gesichert.

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen nicht entgegen.

Aus Sicht der Verkehrsbehörde des Landkreises ergeben sich keine Anforderungen. Dies betrifft ebenso die Belange des Gebäudemanagements und des Straßenverkehrs.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat keine Hinweise.

Hinsichtlich des Katasterwesens kann die Vereinbarkeit hergestellt werden.

In Bezug auf die Belange der unteren Naturschutzbehörde sind die Regelungen zum Baumbestand entsprechend zu führen. Artenschutzfachliche Belange sind im Zuge der Abschichtung auf der Ebene des Bauleitplanes bzw. im Zusammenhang mit dem Abriss vom Gebäude durchzuführen. § 20 Biotop sind aus Sicht der Gemeinde nicht berührt. Belange der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind nicht betroffen.

Das raumordnerische Einvernehmen wurde hergestellt.

Aus Sicht der Belange der übrigen Behörden und TÖB ergeben sich keine Anforderungen, die sich auf die Grundzüge der Planinhalte auswirken würden.

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Stellungnahmen und der Einarbeitung der Belange wird der Entwurfsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst und das Beteiligungsverfahren fortgeführt.

### **Beschluss:**

1. Die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und während der frühzeitigen Information der Behörden und TÖB, Verfahren gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB, eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen. Die vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und TÖB wurden behandelt. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Testorf-Steinfurt zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung mitzuteilen.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.
5. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee (Kastanienallee 8, Flurstücke 351/1 und 351/2) wird wie folgt 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 bebauten Grundstück, Kastanienallee 10.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
7. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich des Gebietes „Am Park“ südwestlich der Kastanienallee ist auf die Dauer von 6 Wochen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
8. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über

den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
□ davon anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Herr Mahnel wird den privaten Antragsteller bitten, an der nächsten Gemeindevertretersitzung teilzunehmen.