

Gemeinde Testorf-Steinfort

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/09GV/2018-237			
	Status:	öffentlich			
	Aktenzeichen:				
	Datum:	29.03.2018			
	Verfasser:				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt					
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet "Am Park" nördlich der Ortslage Testorf-Steinfurt hier: Aufstellungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
26.04.2018	Gemeindevertretung Testorf-Steinfurt				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort fasst den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für das Gebiet „Am Park“ nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort für einen nördlichen Teilbereich. Zum Bebauungsplan gehören die Flächen des bisherigen WS1-Gebietes und nördlich daran angrenzende unbebaute Flächen. Der Geltungsbereich wird begrenzt:
 - im Norden durch Flächen der Landwirtschaft,
 - im Osten durch die Lindenstraße,
 - im Süden durch den Park,
 - im Westen durch das bebaute Grundstück Kastanienallee 16 (dessen rückwärtige Grenze).Die Planbereichsgrenze ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Erweiterung des Plangebietes über die Planstraße A hinaus in nördliche Richtung unter Einbeziehung von Flächen für die Landwirtschaft,
 - Änderung der Festsetzung des Baugebietes von einem Kleinsiedlungsgebiet in ein allgemeines Wohngebiet.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Mahnel beauftragt.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf-Steinfort verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Am Park“ nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort und für einen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Soll,
- im Süden durch eine Parkanlage und Gartenflächen der angrenzenden Hofstellen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Gehölzstreifen.

Die Übersicht der Geltungsbereiche ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen. Auf der Übersicht sind sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 als auch der Bereich des Geltungsbereiches für die 1. Änderung zu sehen.

Der Bebauungsplan und insbesondere die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits Mitte 2003 rechtskräftig. Die Realisierung des Gebietes WS1, das auch teilweise Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist, ist bisher noch nicht erfolgt.

Für den Bereich des WS1-Gebietes handelt es sich um einen Fläche, die über eine neue Planstraße zu erschließen ist. Es handelt sich um eine einseitige Erschließung. Das heißt nur eine Seite der Straße, nach Süden hin würde bebaut.

Unter Berücksichtigung des in der Gemeinde bestehenden dringenden Bedarfs an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung besteht die Absicht darin, den Bebauungsplan zu ändern. Um ein besseres Verhältnis von Erschließungsaufwand und Nutzen für die Besiedlung zu erhalten, besteht die Absicht nördlich der bisherigen Planstraße weitere Bauflächen vorzubereiten. Die Gemeinde hat hier den Bebauungsplan zu ändern und dies ist im Regelverfahren vorgesehen. Eine Überprüfung der Anforderungen aus planungsrechtlicher Sicht ergab, dass eine Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB bzw. im Verfahren nach § 13 BauGB nicht begründet ist. Deshalb wird das Regelverfahren anzuwenden sein.

In der Gemeinde selbst bestehen derzeit keine anderen Möglichkeiten für eine Bebauung und die Bereitstellung von Grundstücken. 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, der auch Antragsteller ist, an diese Lücke zu schließen und Flächen für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Deshalb entscheidet die Gemeinde den Bebauungsplan zu ändern und sieht die Änderung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem gemeindlichen Entwicklungskonzept.

Die Ziele besehen darin, nördlich der im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße A weitere Flächen in eine Bebauung einzubeziehen und eine beidseitige Bebauung der Planstraße vorzubereiten. Damit wird die Effizienz von Erschließungsaufwand und Nutzen erreicht. Die Gemeinde hat so ein langfristiges Angebot an Grundstücken. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich in Abschnitten vorbereitet und veräußert werden kann. Zusätzlich besteht die Absicht, die festgesetzten Baugebiete als allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Der erforderliche Ausgleichsumfang wird erbracht. Alternativ hatte die Gemeinde auch bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses geprüft, lediglich eine straßenbegleitende Bebauung an der Dorfstraße vorzubereiten. Dies wird jedoch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsanbindungen an die Straße am nachteilig angesehen. Deshalb besteht das Ziel der Entwicklung des Bebauungsplanes im dargestellten Umfang.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der private Grundstückseigentümer (ortsansässiger Landwirt) hat sich verpflichtet, sämtliche anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 einschließlich der Erschließung zu übernehmen.

Anlage/n:

Übersicht des Geltungsbereiches auf Flurkarte

Übersicht des Plangebietes auf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich