

Gemeinde Testorf-Steinfort

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/09GV/2018-236				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
	Datum: 29.03.2018				
	Verfasser: G. Matschke				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt					
Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort hier: Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
26.04.2018	Gemeindevertretung Testorf-Steinfort				

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort, Kastanienallee bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die vorhandene Straße Kastanienallee,
- im Osten: durch die vorhandene Bebauung (Kastanienallee Nr. 10),
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch den vorhandenen Teich.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Das Amt Grevesmühlen-Land wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat das Verfahren zur Aufstellung der Satzung der Gemeinde Testorf-Steinfort über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den westlichen Teilbereich der Ortslage Testorf-Steinfort durchgeführt.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort beabsichtigt die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um die Flächen im Rahmen der Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorzubereiten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.06.2017 bis zum 27.07.2017 vorgenommen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.06.2017 durchgeführt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte.

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖB überprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖB wurden im Rahmen der Abwägung durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Testorf-Steinfort am 28.09.2017 behandelt. Die

tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen wurde beschlossen.

Die für Landesplanung zuständige Behörde und Stelle wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung nach § 34 BauGB nicht beteiligt.

Der Erschließungsaufwand auf der Fläche ist im Vergleich zu anderen Flächen innerhalb der Gemeinde gering.

Die Gemeinde hat entschieden, dass kein Bebauungsplan aufgestellt wird, sondern die Ergänzung der Ortslage in diesem Falle über eine Ergänzungssatzung sinnvoll und rechtskonform ist.

Die Festsetzungen der Satzung werden gemäß Ergebnis der Abwägung überarbeitet und ergänzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m festgesetzt. Differenzierungen der Nutzung durch Festsetzung sind nicht möglich. Es handelt sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB zu bebauen ist. Deshalb entscheidet die Gemeinde, dass in der Begründung dargestellt wird, dass das Wohnen straßenbegleitend und eine werbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes erfolgen soll. In der vorderen Reihe soll Wohnen entstehen, in der hinteren Reihe sind auch in der bisherigen Ortslage durchaus Wirtschaftsgebäude typisch. Die Ausgleichs- und Ersatzbilanz wurde erstellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Inanspruchnahme von Ökokonten geregelt. Da eine Ökomaßnahme gewählt wird, die auch die Auswirkungen auf das Kleingewässer ausgleichen kann, sind hier keine zusätzlichen Bilanzierungen erforderlich. Der Ausgleich wird gesichert. Die Gemeinde hat sich nicht dazu entschieden, die Eingriffsfläche zu reduzieren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt und die Umsetzung wird gesichert. In der Begründung wird erwähnt, dass stufenweise durchaus der Ausgleich aus Sicht der Gemeinde erfolgen kann. Hinsichtlich der Versickerungsanforderungen bzw. der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist dazustellen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Die Gemeinde sichert zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks durch Gutachten die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die erforderliche Rückhaltemaßnahme entsprechend ab. Dies wird als nachrichtliche Übernahme in den inhaltlichen Festsetzungen beachtet. Auf die Festsetzung der offenen Bauweise kann verzichtet werden. Dies ist entbehrlich, weil im Ort die offene Bauweise prägend ist. Der Löschwasserbedarf wird durch die Gemeinde abgesichert wie für die übrigen Grundstücke in der Ortslage. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden durch die Gemeinde zum Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks geschaffen. Somit führen die Abwägungsergebnisse nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Im Wesentlichen bleibt die Gemeinde hinter den ursprünglichen Zielsetzungen zur Ausnutzung zurück. Die offenen Belange des Verfahrens wurden geregelt. Der Satzungsbeschluss wird auf dieser Grundlage gefasst.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die entsprechenden finanziellen Mittel sind dafür im Haushaltsplan 2018 vorgesehen. Der Haushaltsplan der Gemeinde für 2018 ist bisher noch nicht genehmigt.

Anlage/n:

- Satzungsunterlagen, bestehend aus Planzeichnung -Teil A, Text-Teil B und Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

