

## Gemeinde Testorf-Steinfort

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/09GV/2018-263</b>				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum: 21.11.2018				
	Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für das Gebiet "Am Park" nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort hier: Beschluss über den Vorentwurf</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
13.12.2018	Gemeindevertretung Testorf-Steinfort				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort billigt die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung für das Beteiligungsverfahren gemäß Anlagen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.
2. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden abzustimmen.
3. Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort. Die Planbereichsgrenze für die Teilbereiche 1 und 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden wie folgt begrenzt:
  - Im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft
  - Im Osten: durch die Lindenallee
  - Im Süden: durch den Park
  - Im Westen: durch die rückwärtige Grenze des bebauten Grundstücks Kastanienallee 16

### Sachverhalt

Die Gemeinde Testorf-Steinfort hat auf Antrag eines Vorhabenträgers die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 für die Rücknahme von Bauflächen (Teil 1 der Änderung) und für die Änderung und Ergänzung von Bauflächen als WA-Gebiet (Teil 2) befürwortet.

Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes, hier im zweistufigen Regelverfahren, vorgesehen. Die Gemeinde verfügt über einen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Rücknahme bzw. Erweiterung von Bauflächen eine ausgeglichene Bauflächenbilanz besteht. Da die Flächen in der Darstellungsgröße des Flächennutzungsplanes von 1 : 10.000 eine Flächengröße in der Darstellung des Flächennutzungsplanes von 2 mm einnehmen würden, wird von einem gesonderten Änderungsverfahren abgesehen. Die Anpassung der Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einem der zukünftigen und erforderlichen Änderungsverfahren mit durchgeführt werden.

Mit dem Vorentwurf sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

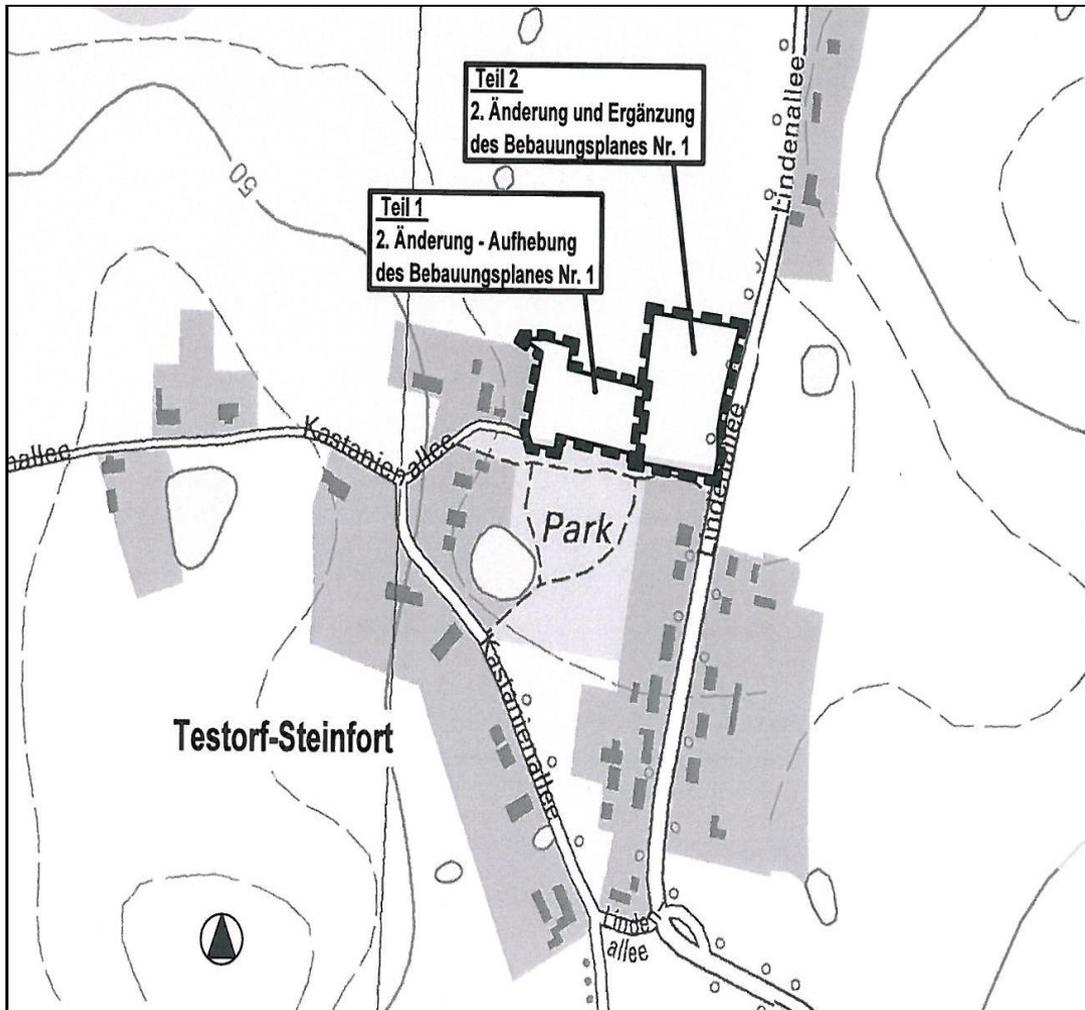
Sämtliche anfallenden Kosten werden vom Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) übernommen. Die Gemeinde ist von Kosten freizuhalten.

Anlage/n: - Planunterlagen zum Vorentwurf 2. Änderung B-Plan Nr. 1 „Am Park“

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

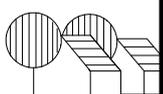
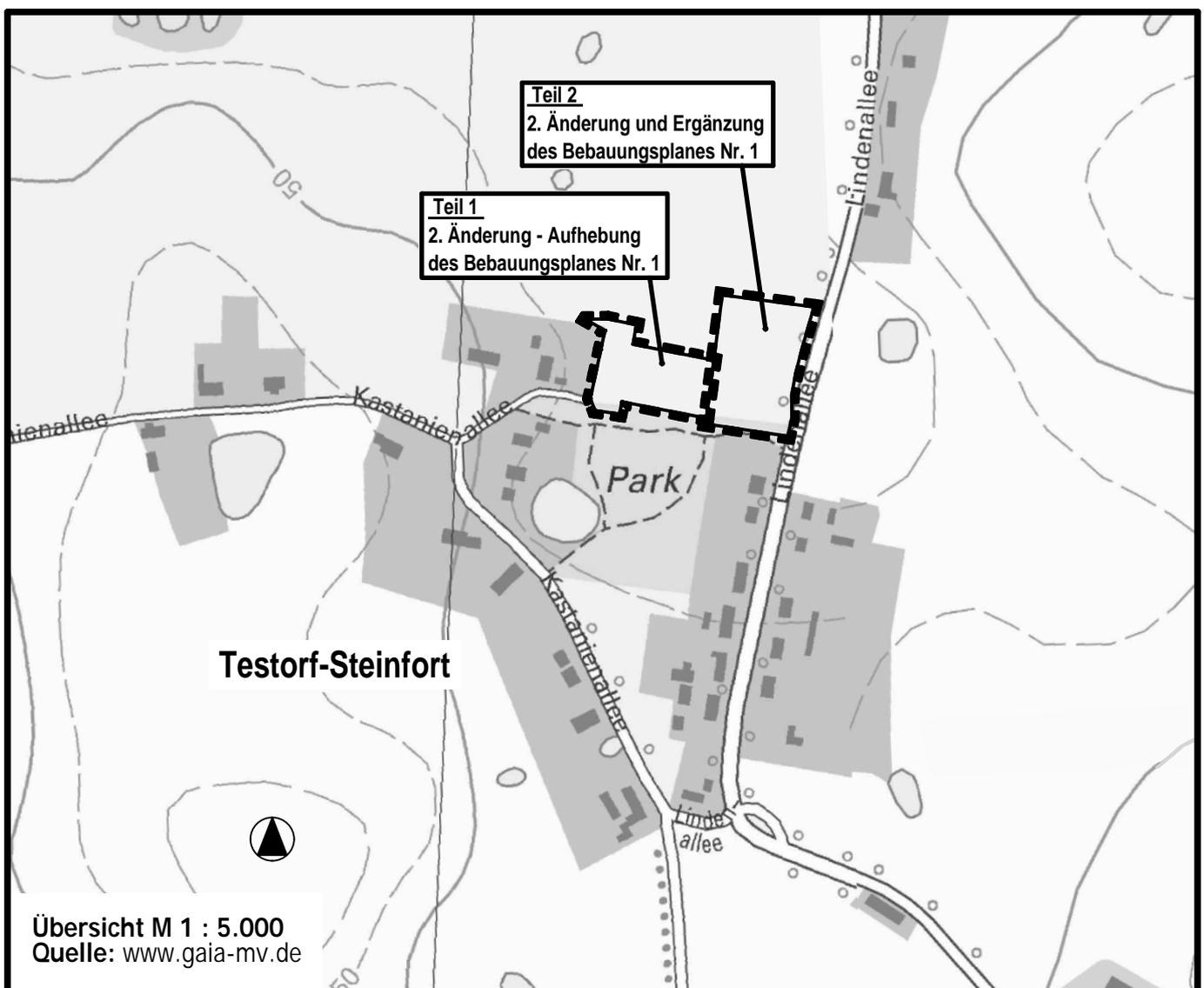
**Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet „Am Park“ nördlich der Ortslage Testorf-Steinfurt**

**ANLAGE: Abgrenzung des Plangebietes**



# SATZUNG

## ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM PARK" NÖRDLICH DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFORT



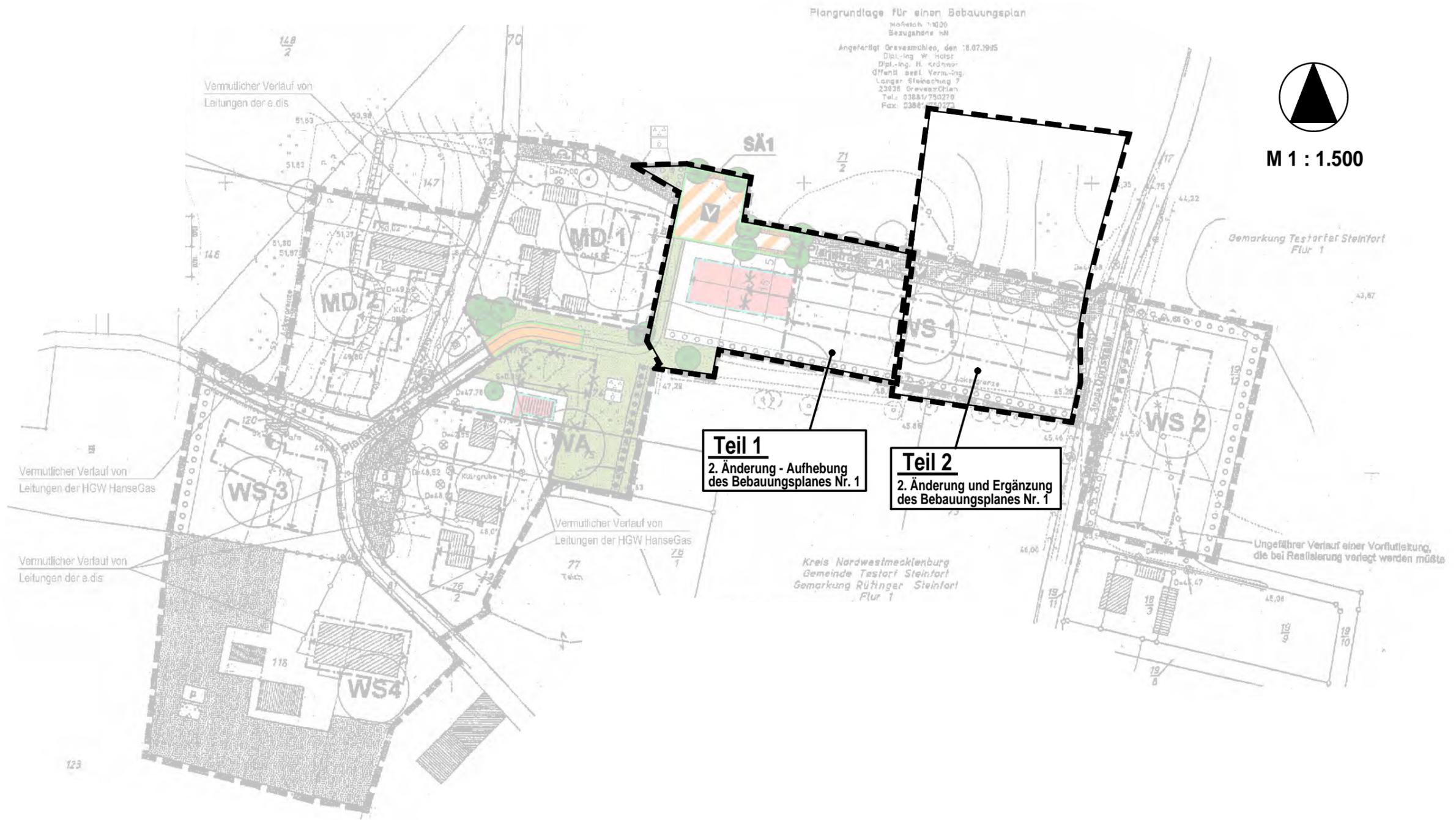
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Dezember 2018

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

**AUSZUG AUS DER  
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM PARK"  
MIT KENNZEICHNUNG  
DER TEILE DER 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT**



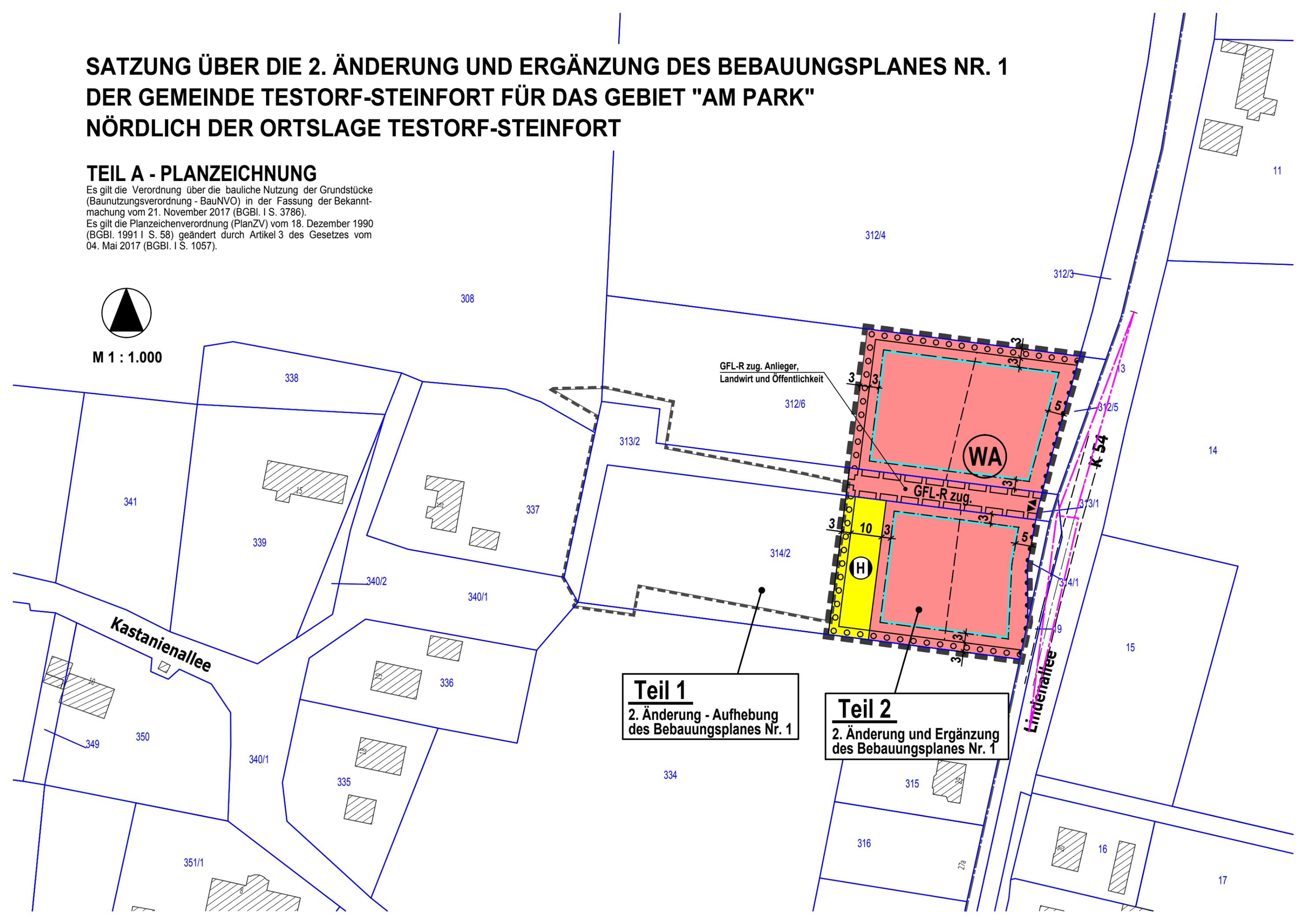
# SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM PARK" NÖRDLICH DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFORT

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000



**Teil 1**  
2. Änderung - Aufhebung  
des Bebauungsplanes Nr. 1

**Teil 2**  
2. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 1

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

## I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

Par. 4 BauNVO

0,20

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

TH<sub>max</sub> 4,00m

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,20

Par. 16 - 21a BauNVO

FH<sub>max</sub> 9,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

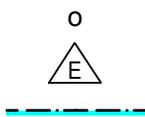
( 3,50m )

Höhenbezugspunkt z.B. 3,50m ü DHHN92 )

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO



offenen Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und

Nr. 14 BauGB



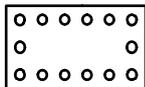
Flächen für Ver- und Entsorgung



Fernwärme, hier: Hackschnitzelheizung

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Sichtdreieck

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 30° - 48°

Dachneigung (DN) zwischen 30° - 48°

#### NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA</b>
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	 °
GRZ-Grundflächenzahl	0,20
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> = 9,50m
Dachneigung	DN 30° - 48°

# TEIL B - TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE TESTORF-STEINFORT FÜR DAS GEBIET "AM PARK" NÖRDLICH DER ORTSLAGE TESTORF-STEINFORT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

#### 2. GRUNDSTÜCKSBREITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksbreiten für Grundstücke, die zur Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen sind, müssen mindestens 20,00 m betragen und für Grundstücke zur Errichtung von Doppelhäusern mindestens 30,00 m.

#### 3. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Nr. 3 BauNVO. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen vor die straßenseitige Gebäudefront nicht hervortreten.

#### 4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die Oberfläche des Geländes des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils.

#### 5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

## **II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

### **1. DÄCHER**

Die Dächer sind als symmetrische Steildächer in der Form von Sattel- oder Krüppelwalmdächern auszubilden und mit rot- bzw. anthrazitfarbener und matter Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 48° betragen.

### **2. AUßENWÄNDE**

- 2.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlemmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen von Grundstücken zu den Erschließungsstraßen hin sind in Form von Laubholzhecken oder Holzzäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

### **4. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur als Schilder an Zäunen und an Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### **5. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind einzufrieden.

## **III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)**

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zweireihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
2. Die Gehölze sind auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen in einem Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs. 6 BauGB)**

##### **1. VERHALTENSWEISE BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **V. HINWEISE**

##### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer 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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

##### **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

### **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

### **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung Erdaufschlüsse auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 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 Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.



# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für das Gebiet „Am Park“ nördlich der Ortslage Testorf-Steinfurt

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
1. <b>Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
2. <b>Abgrenzung des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3</b>
3. <b>Wahl des Planverfahrens</b>	<b>4</b>
4. <b>Planinhalte</b>	<b>5</b>
5. <b>Auswirkungen der Planänderung</b>	<b>6</b>
5.1 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen	6
5.2 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung	6
5.3 Straßenverkehrliche Anbindung	6
5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	7
5.5 Altlasten	7
6. <b>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>7</b>
7. <b>Arbeitsvermerke</b>	<b>7</b>

## **Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes**

Es besteht die Absicht, die Zielsetzungen im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfort für das Gebiet „Am Park“ nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort zu ändern. Dabei ist beabsichtigt, in einem Teilbereich die bisherigen Planungsziele aufzuheben und in einem Teilbereich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern bzw. diesen nach Norden zu erweitern.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind nachfolgend mit dargestellt:

- 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).

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 nicht erfolgt. Für den Bereich des WS1-Gebietes handelt es sich um eine Fläche, die über eine neue Planstraße zu erschließen ist. Es handelt sich um eine einseitige Erschließung. Nur einseitig, nach Süden hin, darf die Straße bebaut werden.

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. In der Gemeinde besteht derzeit keine andere Möglichkeit 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-Steinfort „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, in einem Teilbereich Flächen für die Bebauung zurückzunehmen und unter Berücksichtigung der Anbindung an die

Gemeindestraße Grundstücke für die Bebauung vorzubereiten. Im Rahmen der Änderung werden zwei Teilbereiche betrachtet. Die Flächen innerhalb des Gebietes sind anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Alternativ hat die Gemeinde überprüft, lediglich die straßenbegleitende Bebauung an der Dorfstraße vorzubereiten. Dies wird jedoch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsanbindungen an die Straße als nachteilig angesehen. Es besteht das Ziel der Entwicklung des Bebauungsplanes im dargestellten Umfang.

## 2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfort hat in ihrer Sitzung am 26. April 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Testorf-Steinfort. Der Geltungsbereich der Teilbereiche 1 und 2 der Änderung befindet sich nördlich des Parks und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch die Lindenstraße,
- im Süden durch den Park,
- im Westen durch das Grundstück bzw. die rückwärtige Grundstücksgrenze der Kastanienallee 16.

Der Teilbereich 1 der Änderung berücksichtigt die westlichen Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches und hier ist die Aufhebung vorgesehen.

Der Teilbereich 2 berücksichtigt die östlichen Teilbereiche, in denen die Änderung zur Art der Nutzung, die Anpassung an das Kataster und die Erweiterung in nördliche Richtung vorgesehen ist.

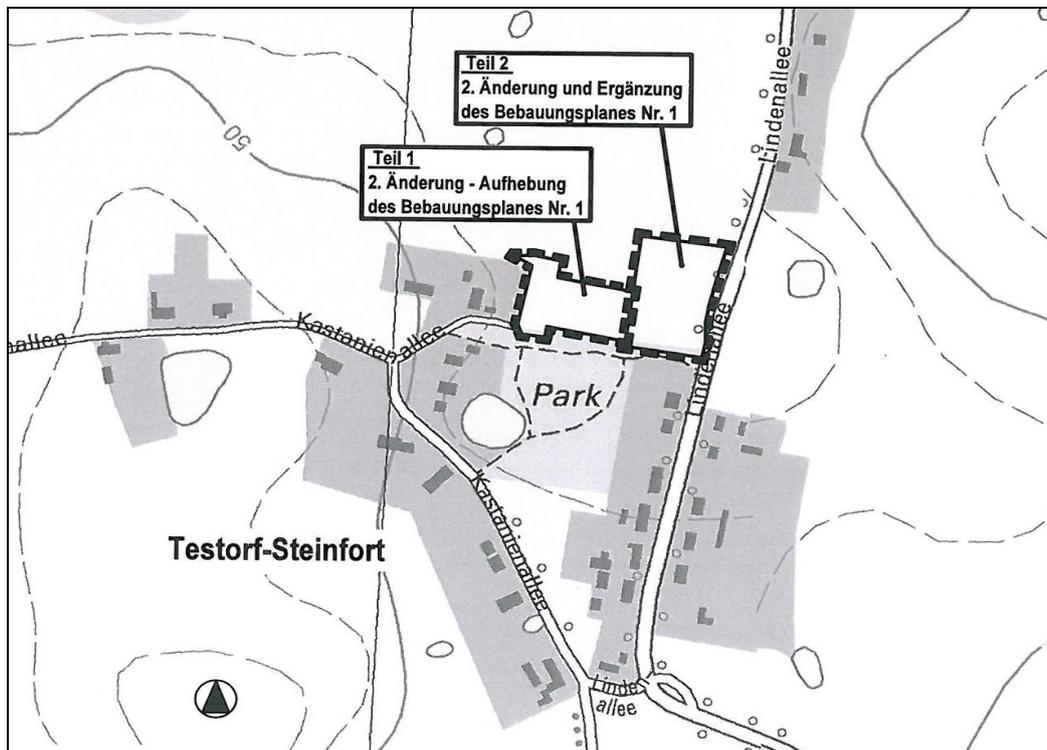


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1

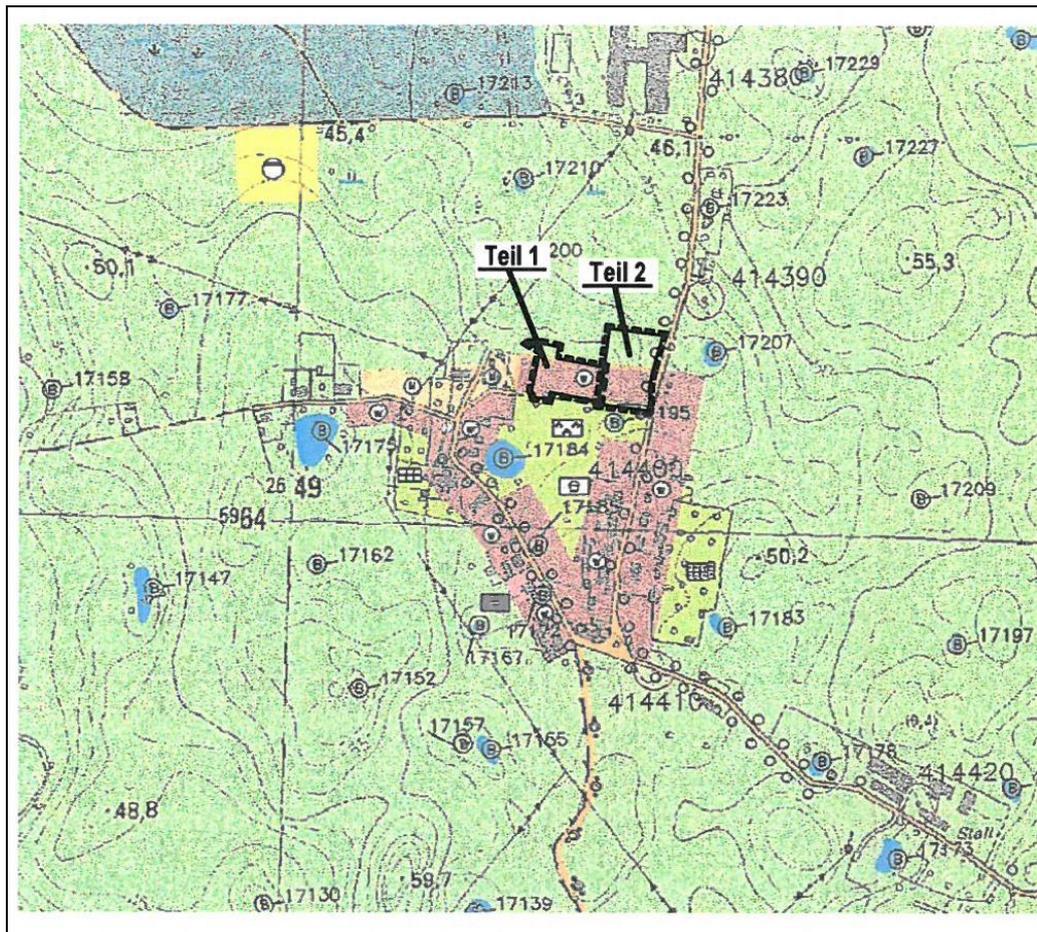
### 3. Wahl des Planverfahrens

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat die Anwendung des Planverfahrens für die Auf-stellung des Bebauungsplanes überprüft.

Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Struktur und Darstellung der Zielsetzungen wird die Anwendung des Regelverfahrens gewählt. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB und nach § 13b BauGB ist aufgrund der Lage der Teilflächen im Gemeindegebiet und der Ortsstruktur nicht vorgesehen. Die zusätzlich für die Bebauung vorgesehenen Flächen nehmen den Umfang der Rücknahme von Bauflächen im Teil 1 der Änderung ein.

Im Rahmen der Aufstellung der Planung ist aufgrund der Geringfügigkeit der betroffenen Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Gemeinde beabsichtigt den Flächennutzungsplan in einem anderen Verfahren mit durch-zuführen und anzupassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass bei der Verlagerung der Bauflächen mit einer Größe von etwa 2.000 m<sup>2</sup> die Grundzüge der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet nicht berührt werden. Die Fläche würde im Maßstab des Flächennutzungsplanes (1:10 000) 2 mm<sup>2</sup> ausmachen.

Eine Übersicht des Flächennutzungsplanes für den betreffenden Bereich wird nachfolgend dargestellt:



**Abb 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung der Teilbereiche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2

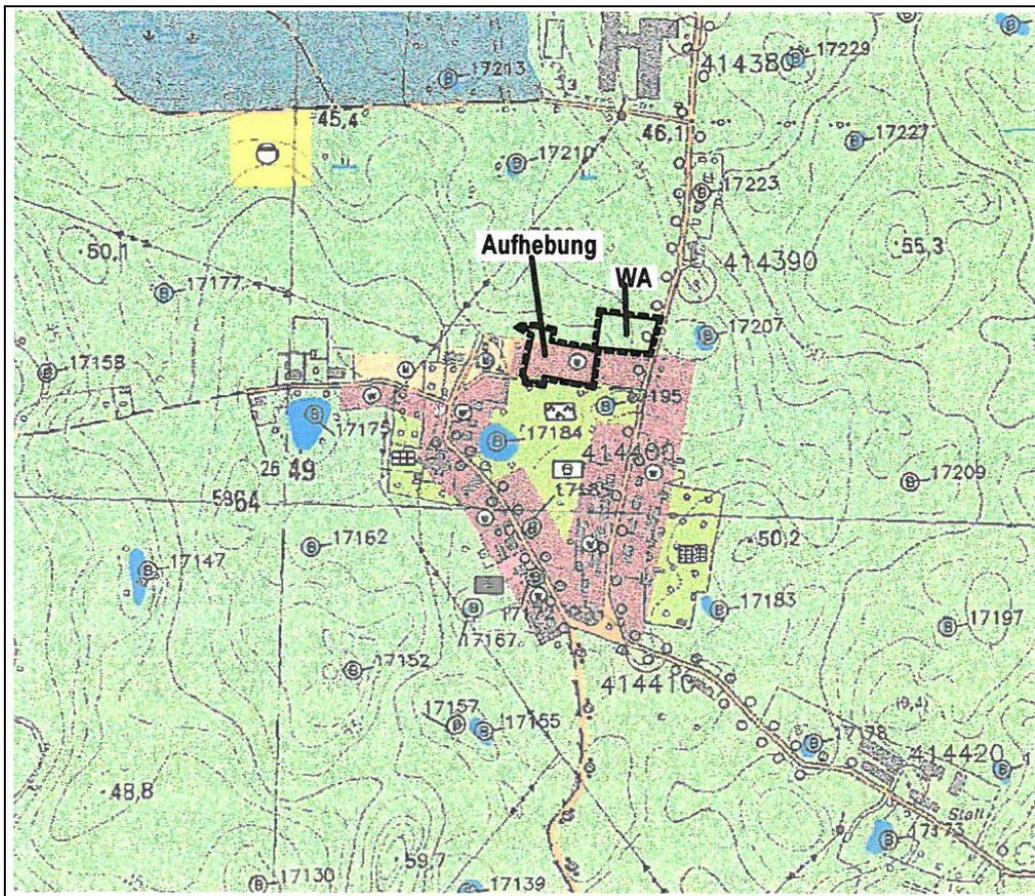


Abb 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Testorf-Steinfurt Stand: 05.12.2003 mit Abgrenzung der für die Änderung des FNP relevanten Bereiche

#### 4. Planinhalte

Die Planinhalte erstrecken sich auf die zwei Teilbereiche der Änderung.

##### Teil 1 – Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1

Für diesen Teilbereich werden Flächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als Flächen für eine Bebauung und Erschließungsanlagen vorgesehen waren, aufgehoben.

##### Teil 2 – Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

In dem Teil des Bebauungsplanes, der bereits rechtskräftig ist, werden die Kleinsiedlungsgebiete in allgemeine Wohngebiete geändert. Zusätzlich wird die Möglichkeit für eine Gemeinschaftsheizanlage zur Versorgung mitberücksichtigt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Änderungen sind im Einzelnen betroffen:

- Rücknahme der öffentlichen Straße und Ersatz durch eine Privatstraße, geregelt durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,

- Rücknahme von Bauflächen im Bereich Teil 1 der Änderung,
- Zusätzliche Bauflächen nördlich der privaten Erschließungsfläche im Teil 2 der Änderung,
- Anordnung der Grundstücke in einer entsprechenden hofartigen Struktur,
- Ausschluss von Zufahrten von der Lindenallee,
- Durchfahrtsmöglichkeit für Landwirt zulassen,
- Übernahme der Ausnutzungskennziffern,
- Anpassung der gestalterischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Dachneigung von 30° bis 48°.

Die Änderungen des Planes ergeben sich aus den Anforderungen, den Erschließungsaufwand zu minimieren und dem Ziel der Gemeinde, den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum abzusichern.

## **5. Auswirkungen der Planänderung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit noch nicht baulich genutzt.

Der Erschließungsaufwand innerhalb des Gebietes soll durch Verzicht auf die öffentliche Straße mit Wendeanlage und die Ausbildung von Privatstraßen für die hofartige Bebauungsstruktur minimiert werden.

Das dringende Bedürfnis der Gemeinde, Grundstücke für die Bebauung der einheimischen Bevölkerung bereitzustellen, soll abgesichert werden.

Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sind geringfügig geringer als in der Ursprungssatzung, da auf die Versiegelung der Straße in voller Länge verzichtet wird. Die Inanspruchnahme von Baugebietsfläche ist etwa gleichartig. Die Klarstellung zur Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse erfolgt im weiteren Verfahren.

### **5.1 Ausgleichs- und Ersatzanforderungen**

Die Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse werden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens klargestellt.

### **5.2 Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung verändern sich dadurch, dass auf die Erschließungsstraße verzichtet wird. Es wird eine Grundstücksanbindung an die Lindenallee vorbereitet. Die Grundstücksanbindung an die Lindenallee ist einfach vorgesehen. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

### **5.3 Straßenverkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung ist weiterhin von der Lindenallee einfach vorgesehen. Zusätzliche Einfahrten zu den Grundstücken von der Lindenallee werden durch Festsetzung ausgeschlossen. Dies dient der Bewahrung von Sicherheit und Leichtigkeit für die Verkehrsteilnahme.

#### **5.4 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen werden nicht erforderlich. Die Anforderungen an die Ursprungssatzung ändern sich geringfügig. Bereits im Ursprungsverfahren wurde eine Überprüfung der Anforderungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu dem nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb durchgeführt. Diese Auffassung wird aufrechterhalten.

#### **5.5 Altlasten**

Altlasten sind für den Bereich nicht bekannt.

#### **6. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen ist das neue Liegenschaftskataster zu nutzen.

Eine Kompatibilität der Satzung alt mit der nun zur verwendenden ALK lässt sich nicht einfach darstellen.

Unter Berücksichtigung der neuen Liegenschaftsverhältnisse und der heutigen ALK wurde eine Anpassung vorgenommen.

Maßgeblich ist, dass ein Teil, der Teil 1 des Bebauungsplanes, aufgehoben wird und für den anderen Teil auf der heute gültigen ALK die Änderung und Ergänzung durchgeführt wird.

Testorf-Steinfurt, den .....

(Siegel)

.....  
Hans-Jürgen Vitense  
Bürgermeister  
der Gemeinde Testorf-Steinfurt

#### **7. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Testorf-Steinfurt für die Erörterung im Verfahren durch:

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