

Protokollauszug

aus der
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinf
fort
vom 21.04.2021

**Top 8 **Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der
Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes
"Am Park" südwestlich der Kastanienallee
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige
Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden
und TÖB****

Herr Mahnel erläutert die vorliegende Beschlussvorlage. Im Januar wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, jetzt wird mit dem Aufstellungsbeschluss das Planverfahren beginnen. Das Ziel ist die Beräumung der Ruine im kommenden Jahr.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat den Antrag für eine Änderung des Bebauungsplanes für

das Gebiet WS 4 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für die Flurstücke 351/1 und 351/2 erhalten. Die Gemeinde hat am 10.12.2020 dem Beschluss auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen zugestimmt.

Nunmehr soll mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren eingeleitet werden. Es ist das Ziel, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen. Der Bauleitplan soll im Bereich Testorf-Steinfurt, maßgeblich auf dem Grundstück Kastanienallee 8 und umgebende Teilflächen aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan ist bisher Satzungsrecht gegeben, dass durch veränderte Ziele überarbeitet werden soll. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen neu getroffen werden. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich aus Sicht der Gemeinde

voraussichtlich nicht.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen gemäß Grundsatzbeschluss berücksichtigt

werden. Hierzu gehört die Festsetzung der Traufhöhe von 4,50 m. Die Festsetzung der Firsthöhe mit 9,50 m bleibt erhalten. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist diese Veränderung der Traufhöhe städtebaulich geeignet. Bestandsgebäude werden berücksichtigt. Die Höhenlage wird entsprechend beachtet.

Eine umfassende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Es ist die Errichtung von Gebäuden in

ortstypischer Bauweise vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes ist jedoch notwendig. Die Zahl der Wohnungen wird mit zwei als Obergrenze gesehen. Somit ist eine verträgliche Einordnung möglich. Die Gebäude sollen

behutsam in das Gelände eingefügt werden. Hierzu liegt eine Vermessung vor.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren eingeleitet. Das Verfahren der frühzeitigen Erörterung dient maßgeblich zur Klärung der weiteren Bearbeitung und zur Klärung der Aufgabenstellung. Die Regelung zum Baugebietstyp ist unter Berücksichtigung des konkreten Antragsverfahrens zu überprüfen. Sollte die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nicht mehr geeignet sein, wäre die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorzusehen. Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist die frühzeitige Beteiligung für ausgewählte Behörden und TÖB vorzusehen.

Innerhalb des Baugebietes, Überprüfung der Zulässigkeit der Art der Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet oder Wahl des allgemeinen Wohngebietes, soll die Errichtung eines Dreiseithofes auch mit Hobbytierhaltung möglich sein.

Die Höhenbezugspunkte werden dem vorhandenen Gelände angepasst. Die Höhenlage wird

unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes bemessen. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung - Regelung von mindestens zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen und eine Dachneigung von 40° bis 46° bei einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m. Die Baufenster werden entsprechend mit einer großzügig bemessenen Baugrenze festgesetzt. Die beabsichtigten Gebäude der Antragsteller wären damit berücksichtigt. Dies betrifft sowohl Haupt- als auch Nebengebäude.

Der Abriss des Gebäudes, des Bestandsgebäudes, ist Voraussetzung für die Aufstellung oder Umsetzung des Vorhabens. Die Details werden im Aufstellungsverfahren abgestimmt.

Die Grundflächenzahl wird überprüft.

Diskussion:

Der o. a. Sachverhalt wird innerhalb der Gemeindevertretung ausgiebig diskutiert.

Der BM erklärt, dass durch die jetzige Bebauung von Herrn Messer festgestellt wurde, dass für diesen B-Plan vor 25 Jahren ein Ausgleich geplant worden ist, der heute aber nicht mehr zutreffend ist. Was passiert mit den Ausgleichsmaßnahmen für dieses Objekt? Die Gemeinde ist verpflichtet, den Ausgleich vorzunehmen, wenn eine Bebauung ansteht. Die Kosten würden dann auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden.

Die Gemeinde hat in den letzten 20 Jahren aber keine Bauflächen verkauft, da die Kosten zu hoch waren bzw. keine große Nachfrage bestand.

Der BM schlägt vor, dass sich die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen noch einmal vornimmt und klärt, welche Maßnahmen die Gemeinde Herrn Messer in Rechnung stellen kann, da sie bereits durch die Gemeinde in den vergangenen Jahren erledigt wurden.

Die Gemeinde ist auf jeden Fall gefordert, hier tätig zu werden.

Herr Mahnel bestätigt die Aussagen, Es handelt sich hierbei um eine Bauruine. Für dieses Grundstück sind im Änderungsverfahren keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es muss aber alles gemacht werden, was mit Artenschutz zu tun hat.

Der BM bittet Herrn Mahnel um Unterstützung bei der neuen Regelung der Ausgleichsmaßnahmen und der entstandenen Kosten.

Herr Mahnel wird sich dieses Problem erstmal genauer ansehen.

Herr Mahnel empfiehlt, dass als erstes die Verwaltung prüfen sollte, welche Veränderungen es gegeben hat. Was wäre anstelle der alten Ausgleichsmaßnahmen heute durchzuführen

Der BM bittet Herrn Mahnel um einen Termin diesbezüglich und Federführung zu dieser Maßnahme. Die Verwaltung soll ebenfalls beteiligt werden.

Die Diskussionen der Gemeindevertreter lassen erkennen, dass die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen allein durch Herrn Messer getragen werden sollten.

Herr Mahnel erläutert dahingehend, dass die Eingriffe in dem Bebauungsplan bilanziert worden sind. Es muss geprüft werden, ob seinerzeit ein städtebaulicher Vertrag gemacht wurde und ob diese Maßnahmen schon zugeordnet wurden.

Der BM ergänzt, dass die Gemeinde diese Maßnahmen jetzt umsetzen muss. Die Kosten können danach auf die einzelnen Grundstücke bzw. deren Eigentümer aufgeteilt werden. Herr Mahnel erklärt, dass es problematisch ist, dass diese Satzung, die wahrscheinlich 1997 gemacht wurde, nach heutigem Kenntnisstand verarbeitet

werden soll. Dazwischen liegen 5 - 6 Änderungen des Baugesetzbuches, etliche Änderungen im Umweltrecht u. a. Das macht die Angelegenheit schwierig.

Der BM bittet Herrn Mahnel um einen Terminvorschlag für ein weiteres Treffen, um auch das weitere Vorgehen festzulegen und zu besprechen.

Herr Mahnel wird mit dem neuen Grundstückseigentümer (kommt aus München) in 1 - 2 Monaten einen Termin vereinbaren.

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich an der Kastanienallee (Kastanienallee 8, Flurstücke 351/1 und 351/2).

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich an der Kastanienallee wird 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 bebautes Grundstück, Kastanienallee 10.

2. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung des Planungsrechts gemäß Antrag der Vorhabenträger.

Zielsetzung ist:

- die Zulässigkeit der Nutzung inklusive Hobbytierhaltung,
- Festlegung der Traufhöhe mit 4,50 m,
- Anpassung der Grundflächenzahl an die beabsichtigten Ziele.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

4. Mit dem beabsichtigten Konzept ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB vorzunehmen. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung ist im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die betroffenen Behörden und TÖB sind frühzeitig um Stellungnahme zu bitten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
- davon anwesend:	9

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0