

Protokollauszug

aus der

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow

vom 28.06.2017

Top 6 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow für das Gebiet "Am Schulsteig" hier: Beschluss zum Vorentwurf

Der BM informiert über den Besuch von Herrn Borchardt am Dienstag, dem 27.06.17 mit der Bitte, den Beschluss zur Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Schulsteig“ nicht weiter zu verfolgen, da er selbst tätig werden will. Zur heutigen Sitzung hat Herr Borchert sich per SMS abgemeldet. Er befindet sich mit einem defekten Auto auf dem Darß.

Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel erläutert an Hand einer Bildschirmpräsentation den Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Am Schulsteig“. U. a. werden die Geltungsbereiche der 3. Änderung, Baugrundstücke mit geplanten Grundstücksgrenzen, geplante Gebäude, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen u. ä. dargestellt.

Herr Karge möchte wissen, ob Herr Borchardt ganz allgemein noch etwas bewirken oder aber der Gemeinde noch irgendwie schaden kann.

Herr Mahnel weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein B-Plan, der 7 Jahre nicht realisiert bzw. umgesetzt wurde, das Recht auf Entschädigungspflicht verliert. Dann kann so ein B-Plan auch aufgehoben werden. Herr Borchardt kann Einwände vorbringen, mit denen sich die Gemeinde auseinandersetzen muss. Aufgrund einer Nachfrage erklärt Herr Mahnel, dass Herr Borchardt auf keinen Fall einfach anfangen kann zu bauen. In jedem Fall müssen erst entsprechende Verträge mit der Gemeinde und dem Zweckverband abgeschlossen werden.

Die Baugrundstücke wurden ausgehend vom ersten Entwurf von 26 auf 18 reduziert.

Es muss gesichert werden, dass sich Herr Borchardt an bereits getätigten Kosten anteilig beteiligt. Die Gemeinde sollte sich hier eine Sicherheit schaffen.

BM: Ein städtebaulicher Vertrag mit Herrn Borchardt ist erforderlich.

Die Gemeinde hat jetzt die Aufgabe, zu klären, wie dieses Vorhaben realisiert werden soll. Wenn von Seiten Herrn Borchardt noch Interesse besteht, und davon sollte man ausgehen, muss dieser ziemlich zeitnah auf das Angebot der Gemeinde reagieren.

Im weiteren Vorgehen sind jetzt die Entwässerung zu klären und für den technischen Bereich die Kosten zu schätzen. Außerdem kommt es darauf an, die Aufgaben für die Erschließungsplanung festzulegen.

Die nächsten Aufgaben werden im Hinblick auf die Realisierung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sein.

Wenn die Vorentwurfsphase läuft (3 Monate) sollte geklärt werden, wie die Gemeinde ihre Ziele umsetzen kann. Wenn sich innerhalb der ca. 3 Monate nichts klären lässt und keine Sicherheit für die Gemeinde da ist, dann kann die Gemeinde einen anderen Schritt gehen.

Zur Klärung und Umsetzung dieser Ziele ist ein Gespräch mit Herrn Borchardt dringend erforderlich. Teilnehmer dieses Gespräches sollen neben Herrn Borchardt Vertreter der Gemeinde, der Verwaltung sowie Herr Mahnel vom Planungsbüro sein.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Warnow verfügt über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“. Seit 2006 verfügt die Gemeinde über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Gemeinde Warnow hat mit Beschluss vom 14.12.2016 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“ gefasst. Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses wurden die Ziele der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Gemäß Bescheid bzw. Mitteilung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 18.04.2017 stehen der angezeigten Planung der Gemeinde Warnow unter Berücksichtigung der Programmsätze des regionalen Planungsverbandes bzw. des regionalen Raumentwicklungsplanes keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

In der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 waren ca. 27 Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Realisierung ist bisher nicht erfolgt. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist zurückgestellt worden. Nunmehr hat die Gemeinde ihre Zieleetzungen für den Planbereich geändert.

Zielsetzung sind:

- Ergänzung und Verdichtung des Bereiches zwischen der Landesstraße und der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1,
- Veränderung der Zielsetzungen im Bereich des Gemeindehauses und unmittelbar am Schulsteig,
- Reduzierung und Teilaufhebung des Baugebietes im östlichen und südlichen Bereich des Satzungsgebietes (in Verbindung mit der Rücknahme von Grundstücken im östlichen Plangeltungsbereich).

Mit diesem Konzept soll der ortsnahe Bereich gestärkt werden. Im Rahmen der Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 soll ein Wohngebiet mit ca. 19 Grundstücken entstehen. Die Festsetzung ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Gemeinde Warnow hat den Vorentwurf für das Plangebiet entwickelt und beteiligt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf. Gleichzeitig erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme. Die erforderlichen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt. Die gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Beschluss:

Die Gemeinde Warnow beschließt:

1. Die Aufstellung der 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“.

2. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Norden durch die Schulstraße,
 - im Westen durch rückwärtige Bebauung bzw. durch die Begrenzung der 1. Baureihe (Grundstückstiefe) entlang der Bebauung an der Kreisstraße,
 - im Süden und im Osten durch die Grenze des bisherigen Geltungsbereiches, begrenzt durch die vorhandene Hecke.
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow bestätigt das Städtebauliche Konzept für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Am Schulsteig“ in Warnow.
4. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
7. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 8
Nein- Stim- 0
men:
Enthaltungen: 0