

# Protokollauszug

aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow  
vom 15.09.2021

---

**Top 8    Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow  
für das Gebiet „Zum Steinberg“  
Hier: Abwägungsbeschluss über den Entwurf  
VO/11GV/2021-0224**

Anhand einer Präsentation stellt Herr Roland Mahnel den Abwägungsbeschluss zur o. g. Satzung zum B-Plan Nr. 5 vor, sowie die eingegangenen Stellungnahmen. Auftauchende Fragen wurden vor Ort diskutiert und erläutert (u. a. zur Regelung des Oberflächenwassers, Ausgleich für den Eingriff ins Biotop mittels der Pflanzung einer Kopfweidenreihe).

Der Satzungsbeschluss soll ebenfalls noch in diesem Jahr gefasst werden (voraussichtlich im Dezember). Vor dem Satzungsbeschluss müsste noch einmal ein Gespräch mit den Gewerbetreibenden (Deutsch/Andresen) erfolgen. Gegenstand der Abwägungstabelle ist ebenfalls, dass keine Rechtsgrundlage für ein Gewerbe vorhanden ist.

Die private Stellungnahme wird erläutert. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung muss geklärt werden. Dies ist von der Gemeinde gemeinsam mit der Verwaltung zu klären.

***F.: Die Verwaltung wird beauftragt, im Frühjahr nächsten Jahres mit dem Ing.-Büro Möller in die Ausschreibung zu gehen.***

Bis zur Beschlussfassung muss eine wasserrechtliche Erlaubnis schriftlich vorliegen. Ebenso muss bis zum Satzungsbeschluss eine vernünftige Lösung für die privaten Eigentümer gesucht werden (z. B. Vereinbarung mit Zweckverband, Stundung). Es wird aber auch festgestellt, dass für ein Baugrundstück entsprechende Kosten zu tragen sind.

Herr Mahnel macht den Vorschlag, die Straße und straßenseitigen Kosten (Ausgleichsmaßnahmen) mit in diese Überlegungen einfließen zu lassen. Dies bedarf aber einer Absprache mit der Verwaltung.

Der Bürgermeister kritisiert, dass kein Vertreter des Bauamtes zur Sitzung anwesend ist.

***F.: Die Ausgleichsmaßnahme mit der Mähwiese und der Pflanzung der Kopfweiden im erforderlichen Umfang wird von der Gemeindevertretung bestätigt.***

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Warnow hat mit Anschreiben vom 01.02.2021 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen sind eingegangen und wurden ausgewertet.

Auf maßgebliche Belange wird im Sachverhalt dieser Beschlussvorlage eingegangen.

Hinsichtlich des Landkreises sind Sachverhalte beachtlich.

In Bezug auf die Belange der Bauleitplanung wird die Firstrichtung in der Planzeichnung ergänzt. Die Zufahrtsregelung für das Grundstück 13 wird klargestellt; wie in der Planzeichnung auch festgesetzt erfolgt diese von der neuen Planstraße.

In Bezug auf die Belange der Immissionsschutzbehörde fanden Abstimmungen mit dieser statt. Die Verwaltung hat nach dem Abstimmungsgespräch beim Landkreis am 11.05.2021 den Landkreis informiert. Die Bitumentränkanlage im Geltungsbereich des VE-Planes wurde nur untergeordnet umgesetzt. Die Nutzung erfolgte ungefähr 2 Jahre in einem kleineren Bereich einer bestehenden Halle. Nach dem Ableben des Vorhabenträgers wurde das Grundstück veräußert und es kam zur wilden Ansiedlung von Gewerbe. Die Gemeinde würde aufgrund der untergeordneten Umsetzung des VE-Planes sowie der aktuellen gewerblichen Nutzung einem Wechsel des Vorhabenträgers nicht zustimmen. Eine Bitumentränkanlage wird nicht mehr umgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus Sicht der Verwaltung nicht mehr umsetzbar. Die Gemeinde wird an einer rechtssicheren Nutzung des Bereiches mitwirken bzw. auch darauf hinwirken. Die Schallschutzgutachten gehen von einer Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung aus. Die Regelung für den gewerblichen Bereich erfolgt außerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für das Wohngebiet.

Hinsichtlich der unteren Wasserbehörde sind bis zum Satzungsbeschluss die Anforderungen an die Regenwasserableitung abschließend zu klären. Die Inaussichtstellung für das Konzept der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt noch nicht vor; aufgrund der im Beteiligungsverfahren genutzten Unterlagen des technischen Planungsbüros wurde die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nicht in Aussicht gestellt.

Hinsichtlich der unteren Naturschutzbehörde sind die geforderten Antragsverfahren durchgeführt worden. Die Genehmigungen stehen noch aus. Die artenschutzrechtlichen Belange sollen umgesetzt werden. Die Natura 2000-Schutzgebietskulisse bzw. Anforderungen werden beachtet.

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sind keine Belange zu beachten.

Aus Sicht der Verkehrsbehörde des Landkreises sind die konkreten Forderungen geltend gemacht worden. Diese Anforderungen sind bereits in der Satzungsunterlage einzuarbeiten. Für die Bearbeitung sind die erforderlichen Unterlagen in die Beschlussvorlage Satzung einzuarbeiten. Die Hergabe der Unterlagen hat durch den technischen Planer vor Satzungsbeschluss entsprechend zu erfolgen.

Die Belange der Abfallbeseitigung können als gesichert angesehen werden.

Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung für die Erhöhung der Kapazitäten von 12 auf 18 WE liegt unter der Maßgabe den Bebauungsplan Nr. 1 aufzuheben vor.

Hinsichtlich des StALU ist im nunmehr nachgelagerten technischen Planverfahren die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Vorflut außerhalb des Plangebietes zu regeln. Konkrete Vorgaben aus Sicht der technischen Planung mit einer entsprechenden Stellungnahme liegen nicht vor. Die abschließende Klärung der naturschutzfachlichen Belange und der wasserrechtlichen Belange erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Voraussetzung sind die entsprechenden technischen Zuarbeiten.

Hinsichtlich der Telekom ist im Bedarfsfall die entsprechende Abstimmung zu führen. Der Bestand ist zu berücksichtigen. Die Hinweise zur Trassenauskunft werden zur Kenntnis genommen. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages für den Bedarfsfall wurde angekündigt.

Seitens des Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) sind jeweils vor Satzungsbeschluss abschließende Abstimmungen zu führen. Die technische Planung für die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserableitung ist entsprechend vorzulegen.

In Bezug auf die Belange der GDMcom sind die Auswirkungen auf die Vorfluttrasse außerhalb des Plangebietes ggf. nochmal abzustimmen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Voruntersuchung für die technischen Auswirkungen mit dargestellt worden auch die Vorzugsvariante. Insofern sollte von einem

Einvernehmen ausgegangen werden können. Es wird jedoch ausdrücklich auf die endgültige Abstimmung im Rahmen der technischen Planung verwiesen.

Hinsichtlich des Wasser- und Bodenverbandes sind die Modalitäten für die Ableitung in den Graben 11:0:War/8 abzuklären. Hierfür ist die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung notwendig.

Die Bundeswehr teilte mit, dass keine Beeinträchtigung entstehen.

Zollrechtlich wird auf die Stellungnahme im Vorentwurfsverfahren verwiesen.

Hinsichtlich des Landesamtes für Katastrophenschutz wird auf den Landkreis verwiesen.

Die Gemeinde geht von der ausreichenden Absicherung des Löschwasserumfanges aus. Die freiwillige Feuerwehr bzw. die Verwaltung hat sich geäußert und 100 m<sup>3</sup> für die Löschwasserkisterne angefordert.

Im Rahmen der Bewertung des Plankonzeptes hat sich der BUND mit einer Stellungnahme eingebracht. Die Gemeinde geht unter Berücksichtigung der Absicherung des Bedarfs für Einheimische von der Arrondierung der Ortslage aus. Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde bestätigt. Hinsichtlich der Planungsabsicht ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben bzw. der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 1 stehen nicht mehr vorzugsweise zu Verfügung. Die Gemeinde hat hier auch kaum Verfügung über die Grundstücke. Dies liegt jedoch im Bebauungsplan Nr. 5 vor. Hinsichtlich des Gemeinbedarfs werden für die übrigen Ortsteile die Einrichtungen der Umgebung genutzt. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden im Planverfahren beteiligt und haben sich nicht mit Anregungen oder Bedenken geäußert. Eine Verdichtung und andere Formen als Einzelhausbebauung ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich des Mobilitätsverhaltens wird davon ausgegangen, dass davon die Planungsabsichten nicht berührt sind. Naturschutzfachlich wurden die Nachweise erbracht. Die Anforderungen an nachhaltiges Bauen werden nicht eingeschränkt.

In Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgetragen. Die Abstimmung für die Grundstücke am Häuslerberg wird vor Satzungsbeschluss in Bezug auf die Beteiligung abschließend geführt.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Auswirkungen auf den Gewerbebetrieb fanden Abstimmungen statt. Die Gemeinde hat hier klargestellt, dass aufgrund des Nachweises ausreichenden Schallschutzes eine Verträglichkeit gegeben werden kann. Ein Verzicht auf die Bebauung an den Immissionsorten 6 und 7 kommt für die Gemeinde nicht in Frage, da auch weiterhin eine Verwertbarkeit der gewerblichen Grundstücke gegeben ist. Die Abstimmung vor Satzungsbeschluss wird dennoch geführt. Die Planungsabsichten können weiterverfolgt werden.

### **Beschluss:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus wurden im Verfahren Stellungnahmen vorgetragen, die Hinweise für die Ergänzung der Planunterlagen beinhalten. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage macht sich die Gemeinde Warnow zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
□ davon anwesend:	9
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2

Anmerkung: Aufgrund des § 24 KV M-V hat Herr Volker Behnke weder an der Beratung noch an der Abstimmung zu diesem TOP mitgewirkt.