

Gemeinde Warnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/11GV/2018-140			
	Status:	öffentlich			
	Aktenzeichen:				
	Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Datum:	19.07.2018		
	Verfasser:	G. Matschke			
Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet "Zum Steinberg"					
Hier: Aufstellungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
15.08.2018	Gemeindevertretung Warnow				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“ in der Ortslage Warnow östlich des Häuslerberges.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Weg Schiefmurschlag,
- im Süden durch den Weg Bauerntrift,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. das Grundstück Häuslerberg Nr. 4.

Der Plangeltungsbereich ist den beigefügten Übersichten zu entnehmen.

2. Die Planungsziele bestehen in
 - der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Vorbereitung von Wohngrundstücken innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes,
 - der Regelung zu den Anforderungen der Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur,
 - der Regelung der Anforderungen an Ausgleich und Ersatz.

Der Flächennutzungsplan ist auf die veränderten Planungsziele der Gemeinde anzupassen.

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

Sachverhalt:

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan sind Flächen für die bauliche Entwicklung östlich der Straße am Häuslerberg als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen (MD-Gebiete) dargestellt. Es handelt sich um Flächen im rückwärtigen Bereich des Häuslerberges zwischen dem Schiefmurschlag im Norden und der Bauerntrift im Süden.

Die Gemeinde Warnow nimmt die Abwägung über den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die Behandlung der Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan zum Anlass, den Aufstellungsbeschluss für Flächen für eine Wohnbebauung rückwärtig der vorhandenen Bebauung östlich der Bebauung am Häuslerberg zu fassen. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt, um eine Bebauung für Wohnnutzungen im Bereich des Schulsteiges vorzubereiten. Die Bebauungsabsichten für diesen Bereich wurden bisher nicht umgesetzt. Deshalb hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der veränderten natürlichen Gegebenheiten und der veränderten Planungsabsichten die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorbereitet. Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde die frühzeitige Offenlage im Zeitraum vom 22. November 2017 bis zum 22. Dezember 2017 durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich

Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit. Aus Sicht der Gemeinde ist es nunmehr zwingend erforderlich, Grundstücke für eine Bebauung vorzubereiten, die auch verfügbar sind. Hierfür ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, dass sie möglichst die ihr zur Verfügung stehenden Flächen für eine Bebauung vorbereitet und dafür andere anderweitige Flächen, die bisher nicht umgesetzt wurden und deren Realisierung derzeit nicht absehbar ist, zurückstellt. In diesem Zusammenhang wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 reduziert. Damit wird das gemeindliche Konzept um die Flächen unmittelbar am Schulsteig begrenzt und nur die der Gemeinde verfügbaren Flächen werden in die Bebauungsabsicht einbezogen. In gleichem Zusammenhang sollen die Flächen, die durch die Gemeinde nicht mehr genutzt werden, im Flächennutzungsplan entsprechend zurückgenommen werden.

Zur Realisierung ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Flächen für die Wohnbebauung für die einheimische Bevölkerung fasst die Gemeinde Warnow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“.

Hier sollen Grundstücke unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen für die Bebauung vorbereitet werden. Die Flächen sind bisher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan noch als MD-Gebiete dargestellt. Eine Änderung der MD-Gebiete ist durch die Gemeinde im Entwicklungskonzept vorgesehen, da ein Landwirt in dem Bereich nicht vorhanden ist. Im gleichen Zuge sollen die Wohnbauflächen um den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warnow (in Aufstellung) im Flächennutzungsplan ergänzt werden. Es ist beabsichtigt Grundstücke unmittelbar am vorhandenen, teilweise bereits befestigten und teilweise unbefestigten Weg vorzubereiten und in erster und zweiter Reihe zu erschließen. Die Gemeinde wird den Flächennutzungsplan im Zuge der weiteren Aufstellung abstimmen und zunächst die Abstimmung mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen aufgrund des Aufstellungsbeschlusses fassen. Der Bedarf an Wohngrundstücken für den absehbaren Bedarf kann abgesichert werden.

Die Gemeinde Warnow fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ für Flächen östlich der rückwärtigen Bebauung am Häuslerberg. Die Flächen werden begrenzt:

- im Norden durch den Weg Schiefmurschlag,
- im Süden durch den Weg Bauerntrift,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. das Grundstück Häuslerberg Nr. 4.

Das Planungsziel ist die Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern.

Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren, im Regelverfahren aufzustellen. Die Gemeinde beauftragt für die Bearbeitung des Bebauungsplanes das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Anl.1- Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 Warnow M1:500

Anl.1a-Geltungsbereich B-Plan Nr. 5 Warnow M1:2500

Anl.2-Auszug FNP Warnow B-Plan Nr.5

Anl.3-Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 5

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich