

Gemeinde Warnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/11GV/2019-162				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 20.02.2019 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet "Zum Steinberg" hier: Billigung des Vorentwurfs					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
06.03.2019	Gemeindevertretung Warnow				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow bestätigt das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Zum Steinberg" in Warnow.
Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Norden durch den Weg Schiefmurschlag,
 - im Süden durch den Weg Bauertrift,
 - im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke östlich des Häuslerberges bzw. das Grundstück Häuslerberg Nr. 4.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. 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.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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 Bauertrift 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 hat die Gemeinde Warnow den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ gefasst.

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 fasste 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 Planungsanzeige der Gemeinde Warnow zu den Zielen und Absichten für die Aufstellung des Bauleitplanes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 04.10.2018 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 19.10.2018 vor. Die Stellungnahme wird dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt (Stellungnahme vom 19.10.2018). Im Rahmen der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass aufgrund der Rücknahme von 17 Baugrundstücken aus dem Bebauungsplan Plan Nr. 1 die Bereitstellung von 12 Baugrundstücken im Rahmen des Bebauungsplanes Planes Nr. 5 somit raumordnerisch mitgetragen wird. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 1 noch vom Schulsteig erschlossen werden, auch weiterhin für die Entwicklung der Wohnbebauung am Gemeindezentrum genutzt werden können. Die Differenz zwischen 17 und 12 Wohngrundstücken behält sich die Gemeinde Warnow für die Entwicklung vor; möglicherweise auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 unter Beachtung der jeweils zu berücksichtigenden Grundstücksgrößen.

Das städtebauliche Konzept für den Vorentwurf wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss bestätigt. Es ist vorgesehen, vom Häuslerberg zwei Zufahrten, über den „Schiefmurschlag“ und die „Bauerntrift“ zu nutzen. Dabei ist die grundsätzliche Absicht, die neue Erschließungsstraße, die die Grundstücke und hinter liegende Grundstücke anbinden soll, in der Einbahnrichtung zu befahren. Die Richtung wird in Abhängigkeit von den Fahrbahn- und Sichtverhältnissen im Zuge der Realisierung und Umsetzung des Vorhabens festgelegt.

Die Entwässerung soll unter Inanspruchnahme des östlich gelegenen Biotops und Ableitung in den Vorfluter in Richtung Schulsteig erfolgen. Somit bestehen Voraussetzungen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sollen durch Aufwertungen im Bereich des Biotops und ggf. grabenbegleitend erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel für den B-Plan Nr. 5 finden im Rahmen der Haushaltsplanung 2019/20 Berücksichtigung.

Anlage/n:

- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 19.10.2018
- Vorentwurf Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 5
- Vorentwurf Teil B-Text B-Plan Nr. 5
- Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 5

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich