

Gemeinde Warnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/11GV/2019-163				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 20.02.2019 Verfasser: G. Matschke				
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Zum Steinberg" hier: Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
06.03.2019	Gemeindevertretung Warnow				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow fasst den Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 und zur deklaratorischen Anpassung der vorhandenen Bebauung an die real vorhandene Nutzung und die Ausweisung im Flächennutzungsplan für Teilbereiche der Ortslage Warnow.

Das Plangebiet berücksichtigt Flächen östlich und westlich der Straßen Seehagen und Häuslerberg sowie am Schulsteig und an der Dorfstraße. Die straßenbegleitend begrenzten Flächen gehen an den äußeren Grundstücksgrenzen zumeist in Flächen für die Landwirtschaft oder an die Randflächen des Santower Sees über und werden durch diese begrenzt. Der Plangeltungsbereich ist der beigefügten Übersicht zu entnehmen.

Die Planungsziele bestehen:

- in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Wohnbauflächen für den Bebauungsplan Nr. 5,
 - in der Rücknahme von Bauflächen im Bereich des Gebietes am Schulsteig (B-Plan Nr. 1, Anpassung an die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1),
 - deklaratorische Anpassung der Realnutzung in der Ortslage an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 3. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
 4. 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.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Warnow stellt zur Sicherung des Eigenbedarfs für die Wohnbevölkerung in der Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 5 auf. Zu Gunsten des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet der Gemeinde Warnow hat die Gemeinde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zurückgestellt bzw. die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 reduziert.

Zur Sicherung der baulichen Entwicklung und Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Ortsteils Warnow erforderlich. Neben der Berücksichtigung der Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 östlich der Straße am Häuslerberg ist die Anpassung von weiteren Teilflächen im Ortsteil notwendig. Die Gemeinde berücksichtigt die Rücknahme von Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und berücksichtigt ebenso die Veränderung von Bauflächen innerhalb der Ortslage entlang der Straße Seehagen, am Häuslerberg und am Schulsteig dadurch, dass bisher dargestellte Dorfgebiete unter Bezug auf die Rechtsgrundlage des § 5 BauNVO in Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO oder Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO differenziert werden. Lediglich im westlichen Bereich der Ortslage bleiben Bauflächen als Dorfgebiete und weitere Allgemeine Wohngebiete außerhalb des Änderungsbereiches. Die Gemeinde Warnow passt somit die Realnutzung innerhalb der Ortslage an die planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes an bzw. der Flächennutzungsplan berücksichtigt die real im Ort vorhandene Nutzung. Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Ortslage in dem von der Änderung betroffenen Bereich nicht mehr vorhanden. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Tierhaltungsbereiche im westlichen Ortsbereich von Warnow bleiben von der Änderung unberührt. Es handelt sich um Flächen westlich des Meierbergs bzw. des Meiersteigs.

Die Gemeinde Warnow führt nach dem Aufstellungsbeschluss die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf Teilflächen östlich und westlich der Straßen Seehagen und Häuslerberg sowie um Bereiche am Schulsteig und Bereiche an der Dorfstraße Richtung Meiersteig.

Mit dem Vorentwurf sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

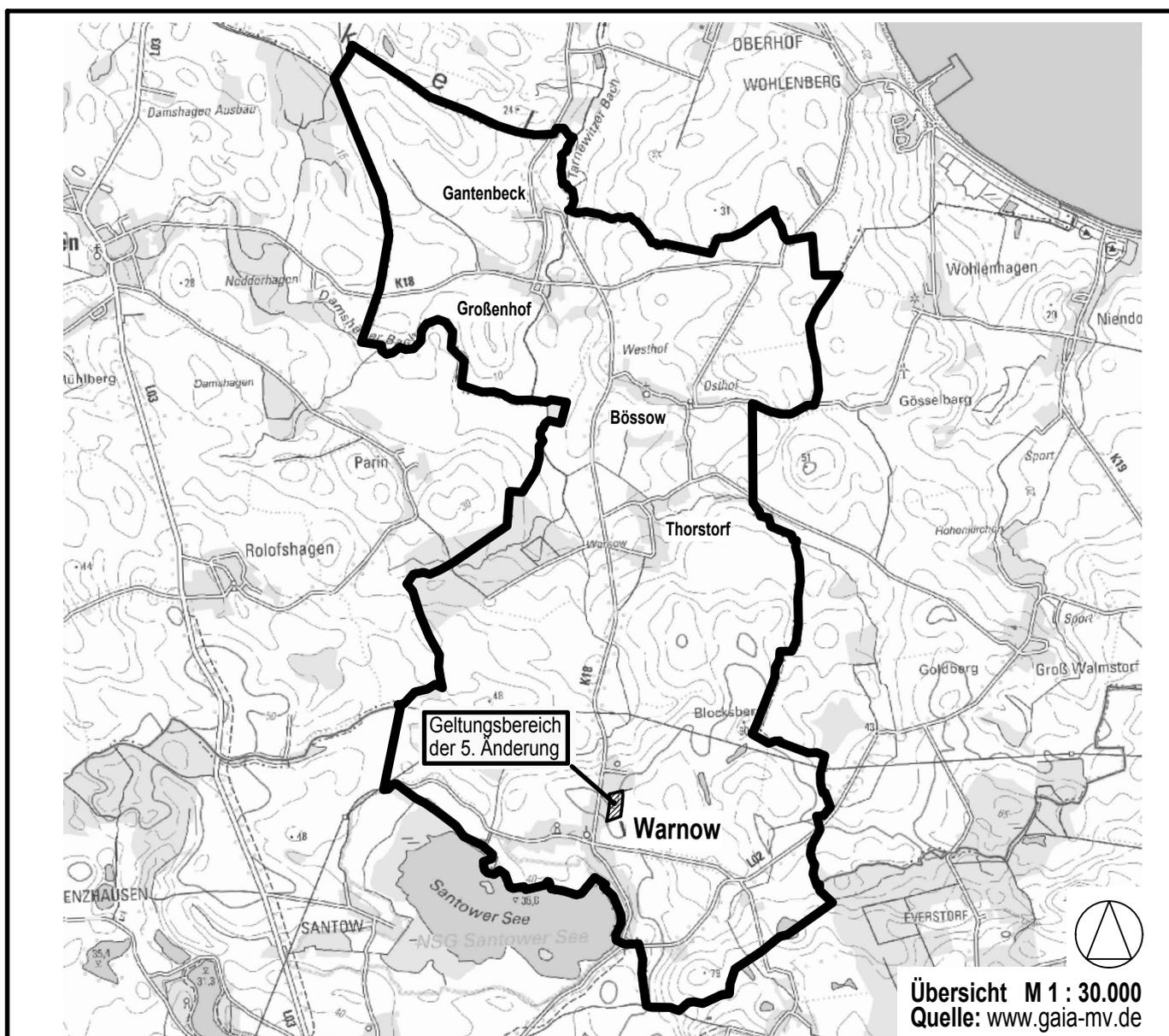
Die erforderlichen Mittel für die 5. Änderung des F-Planes sollen im Rahmen der Haushaltsplanung 2019/20 berücksichtigt werden.

Anlage/n:

- Zielsetzungen 5. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow
- Erläuterung der Zielsetzungen/Begründung 5. Änderung Flächennutzungsplan
- Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 5 mit Anlagen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WARNOW



AUSZUG AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT DARSTELLUNGEN BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG

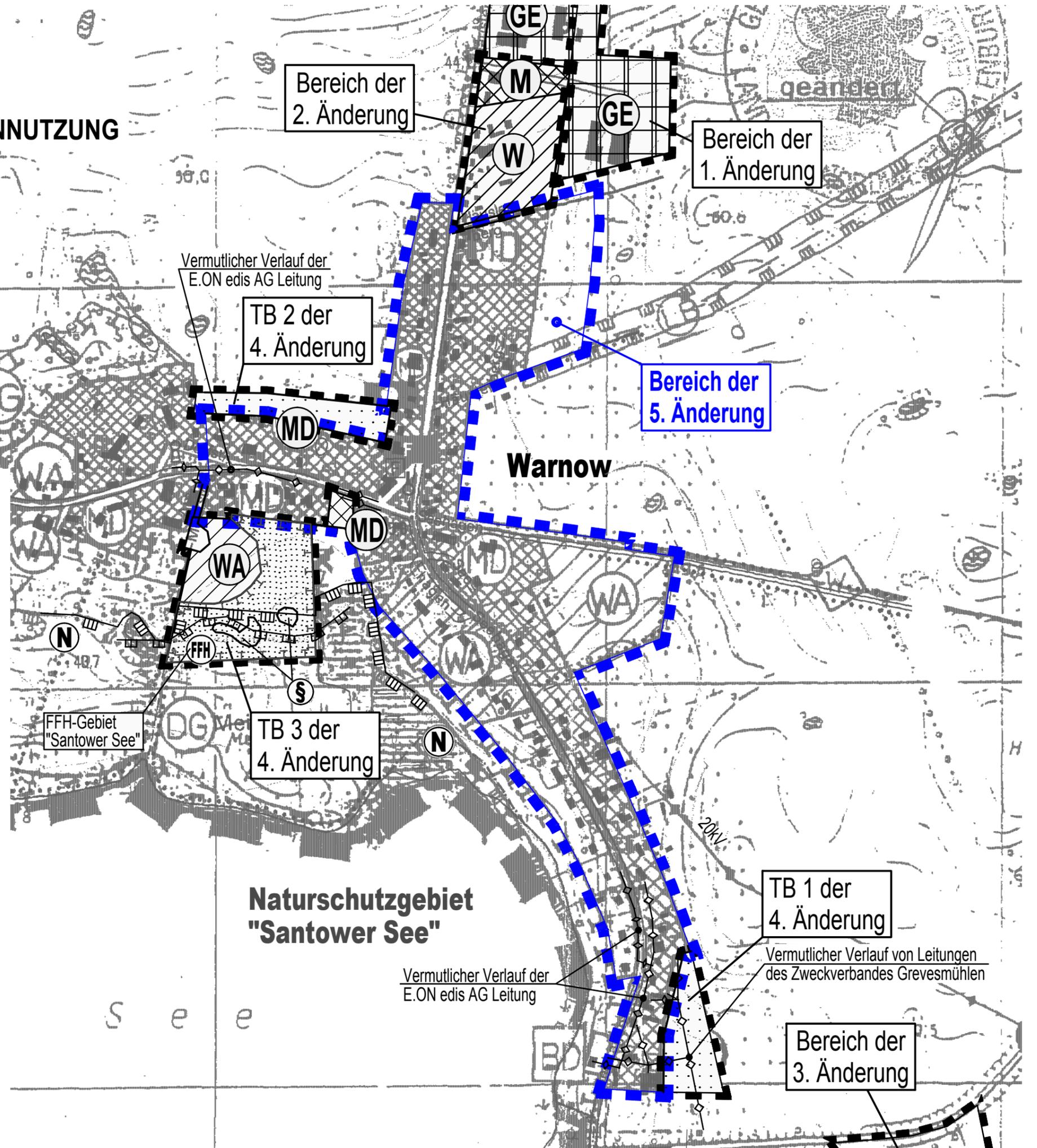


M 1 : 5.000

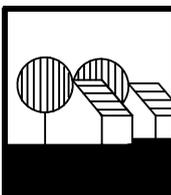
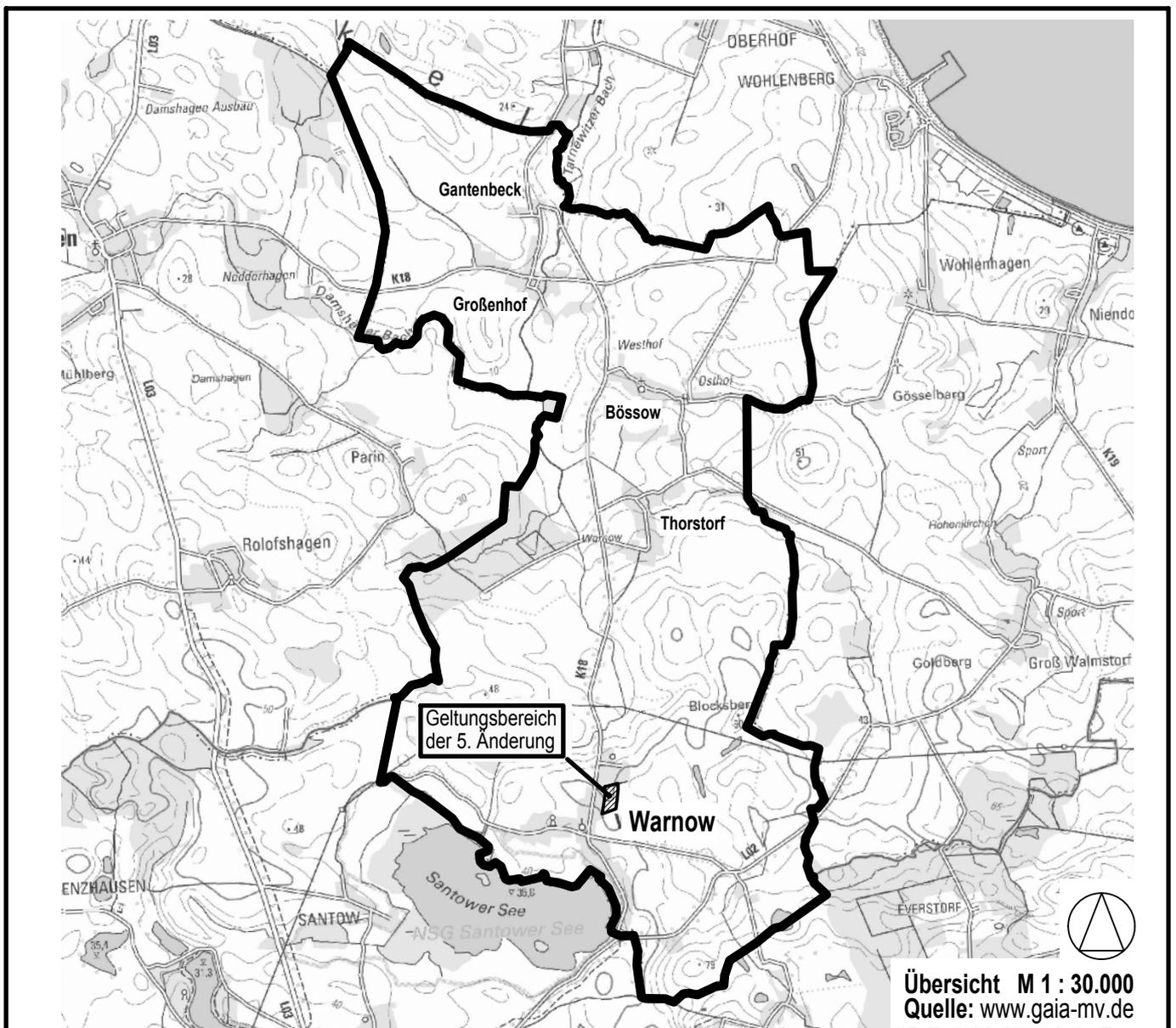
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Wohnbauflächen (gem. Par. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
	Allgemeine Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)	
	Dorfgebiet (gem. Par. 5 BauNVO)	
EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN		
	Öffentliche Verwaltung	Par. 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	Feuerwehr	
FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE		
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Hauptwanderweg	
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD		
	Flächen für die Landwirtschaft	Par. 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)	Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Par. 5 Abs. 4 Nr. 10 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow	
	Kennzeichnung der Bereiche der 1. Änderung, der 2. Änderung, der 3. Änderung und der Teilbereiche (TB) der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow	



BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WARNOW



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: März 2019

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Bestandteile der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
2. Darlegungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
2.1 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan	5
2.2 Entwicklungsziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Flächenbilanz	5
4. Ver- und Entsorgung	6
4.1 Wasserversorgung	6
4.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	6
4.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	6
4.4 Löschwasserversorgung	6
4.5 Fernmeldeversorgung	6
4.6 Elektroenergieversorgung	6
5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	6
5.1 Vorhandene Baudenkmale	6
5.2 Anzeige des Beginns von Bauarbeiten	6
5.3 Altlasten und Bodenschutz	6
TEIL 2	7
Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	
1. Anlass und Aufgabenstellung	7
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	7
3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	7
4. Schutzgebiete und Schutzobjekte	7

5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	7
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	7
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	7
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	7
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	7
8.	Zusätzliche Angaben	7
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	7
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	7
9.	Zusammenfassung	7
TEIL 3	Ausfertigung	8
1.	Beschluss über die Begründung	8
2.	Arbeitsvermerke	8

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Warnow verfügt über einen wirksam bekannt gemachten Flächennutzungsplan sowie über die rechtswirksame 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ruht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist rechtswirksam und berührt den Teil eines Allgemeinen Wohngebietes am Meiersteig, das mittlerweile bereits vollständig realisiert wurde.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, da die Gemeinde im Zuge der Absicherung des Eigenbedarfs Flächen für eine Wohnbebauung vorbereiten muss. Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und der laufenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden für die weitere Bebauung vorbereitet. Ein Teil der Bauflächen wird jedoch unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes zurückgenommen. Die Flächen stehen nicht vollständig für die Vorbereitung und Realisierung zur Verfügung und ein Vorhabenträger ist derzeit nicht mit der Vorbereitung der Flächen beschäftigt. Deshalb stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Zum Steinberg" auf. Unter Berücksichtigung der Lagegunst und der positiven Standortfaktoren wird hier ein Baugebiet auf Flächen der Gemeinde, die auch für die Ansiedlung verfügbar sind, vorbereitet. Die Gemeinde stellt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 auf.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung der Gemeinde Warnow nicht geändert werden. Gemäß § 13 Abs. 2 LNatG M-V kann von der Aufstellung eines Landschaftsplanes abgesehen werden, wenn die Planungen

1. keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorsehen,
2. nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvorsorge dienen,
3. nicht für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

In Anwendung des § 13 Abs. 2 LNatG M-V sieht die Gemeinde die Aufstellung eines Landschaftsplanes als nicht erforderlich. Neuausweisungen von Bauflächen im Rahmen der 5. Änderung orientieren sich am Bestand bzw. werden in Arrondierung vorhandener Bebauung dargestellt. Es sind mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- Darüber sind zum Zeitpunkt der Aufstellung der Planung folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972),
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

1.3 Kartengrundlage

Als Grundlage für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die genehmigte Fassung der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit Berücksichtigung der wirksamen Änderungen genutzt.

Die Zielsetzungen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurden aufbereitet. Die Änderungsbereiche sind sowohl im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als auch in der Fassung der 5. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung möglich ist.

1.4 Bestandteile der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow besteht aus der Planzeichnung und der zugehörigen Begründung. In der Begründung werden Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderungen dargelegt. Darüber hinaus ist für die Vergleichbarkeit die Darstellung der zu ändernden Bereiche auch in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Bestandteil der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange

2. Darlegungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow werden Teilflächen der Ortslage Warnow betrachtet.

Anlass ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 kommt es zu einer Neuausweisung von etwa 1,3 ha Wohnbaufläche.

Im Zusammenhang mit der Bewertung und Erörterung wurde die Ortslage Warnow insgesamt betrachtet.

In Warnow ist eine Vielzahl an Dorfgebieten im Flächennutzungsplan enthalten. Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen und unter Beachtung der örtlichen Situation, dass der Ortsteil nicht über einen Landwirtschaftsbetrieb verfügt, wurden die Darstellungen für die Flächen innerhalb der Ortsteile überprüft. Anstelle einer Vielzahl an MD-Gebieten in den Straße Seehagen, Schulsteig, Häuslerberg und Dorfstraße bzw. beidseits davon werden Wohnbauflächen ausgewiesen. In einem weiteren Zug werden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechend der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zurückgenommen. Etwa 1,5 ha Baufläche werden zurückgenommen. Damit ist die zukünftige Flächenausweisung auf Flächen, die der Gemeinde verfügbar sind, kompensiert.

2.1 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Auf den von der Änderung betroffenen Flächen sind derzeit ausgewiesen Flächen

- für die Landwirtschaft,
- MD-Gebiete,
- WA-Gebiete.

Darüber hinaus gibt es im Bereich westlich der Straße Seehagen Flächen, die nicht eindeutig belegt sind und die im Rahmen dieser Flächenausweisung mit betrachtet werden.

2.2 Entwicklungsziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche für den Bebauungsplan Nr. 5, die zusätzlich anstelle von Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, werden aufgenommen. Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 1, die nicht mehr als Wohnbaufläche entwickelt werden sollen (als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden sollen), werden zurückgenommen.

Innerhalb der Ortslage werden anstelle von MD-Gebieten unter Berücksichtigung und Würdigung der örtlichen Situation Wohnbauflächen dargestellt.

2.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung kann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Vereinbarung gesehen werden. Unter Berücksichtigung der Rücknahme von Bauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 5 entsprechend mitgetragen.

3. Flächenbilanz

Zusätzliche Flächenausweisung von Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 ca. 1,3 ha.

Rücknahme von allgemeinen Wohngebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 ca. 1,5 ha.

4. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden im weiteren Planaufstellungsverfahren abgestimmt. Dies betrifft insbesondere:

4.1 Wasserversorgung

4.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

4.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Vorkonzept erstellt. Dieses wird Grundlage für die weitere Bearbeitung. Die Ableitung ist über die Einleitung in ein außerhalb des Geltungsbereiches der Wohnbauflächen gelegenes Biotop in südliche Richtung zum Schulsteig und den zugehörigen Graben vorgesehen.

4.4 Löschwasserversorgung

4.5 Fernmeldeversorgung

4.6 Elektroenergieversorgung

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu den einzelnen Punkten werden gemäß Aufstellungsverfahren und Erkenntnis aus dem Aufstellungsverfahren ergänzt.

5.1 Vorhandene Baudenkmale

5.2 Anzeige des Beginns von Bauarbeiten

5.3 Altlasten und Bodenschutz

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Die Anforderungen im Umweltbericht werden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgestimmt und entsprechend im weiteren Planfortgang bearbeitet. Die zusätzlichen Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung und Erstellung der technischen Planung fließen ein.

1. **Anlass und Aufgabenstellung**
2. **Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**
3. **Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**
4. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**
5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 5.1 **Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**
 - 5.2 **Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**
 - 5.3 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
 - 5.4 **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**
6. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**
7. **Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**
8. **Zusätzliche Angaben**
 - 8.1 **Hinweise auf Kenntnislücken**
 - 8.2 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**
9. **Zusammenfassung**

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurde am in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Warnow, den

(Siegel)

.....
Lothar Kacprzyk
Bürgermeister
der Gemeinde Warnow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Warnow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Gemeinde Warnow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/11GV/2018-140				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: 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	9 v. 9	9	0	0

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 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.

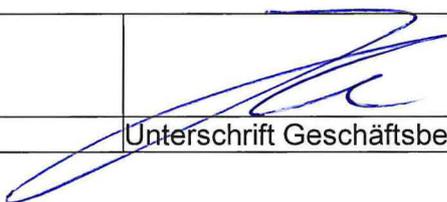
Das Planungsziel ist die Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern.

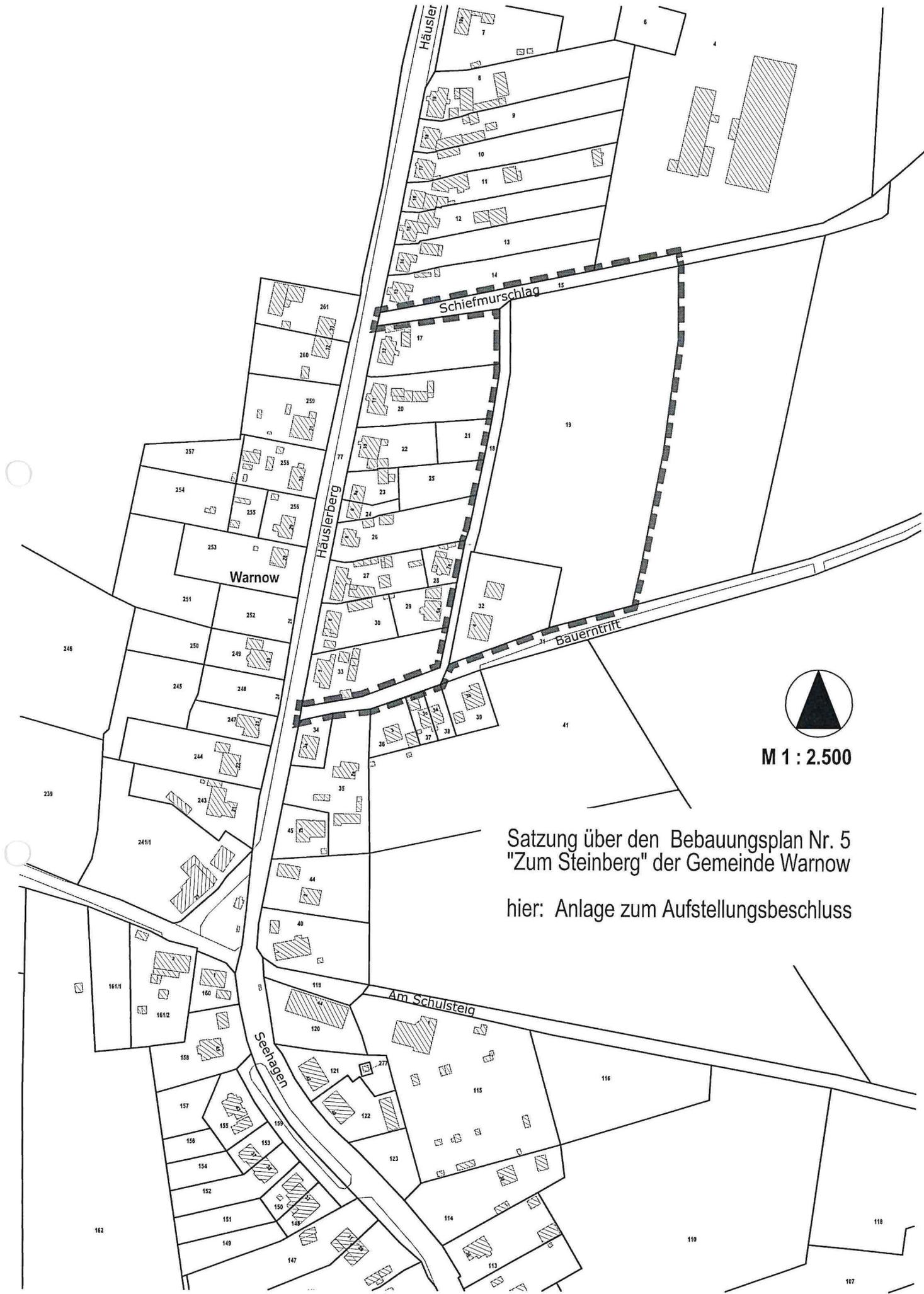
Der Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren, im Regelverfahren aufzustellen. Die Gemeinde beauftragt für die Bearbeitung des Bebauungsplanes das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen.

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

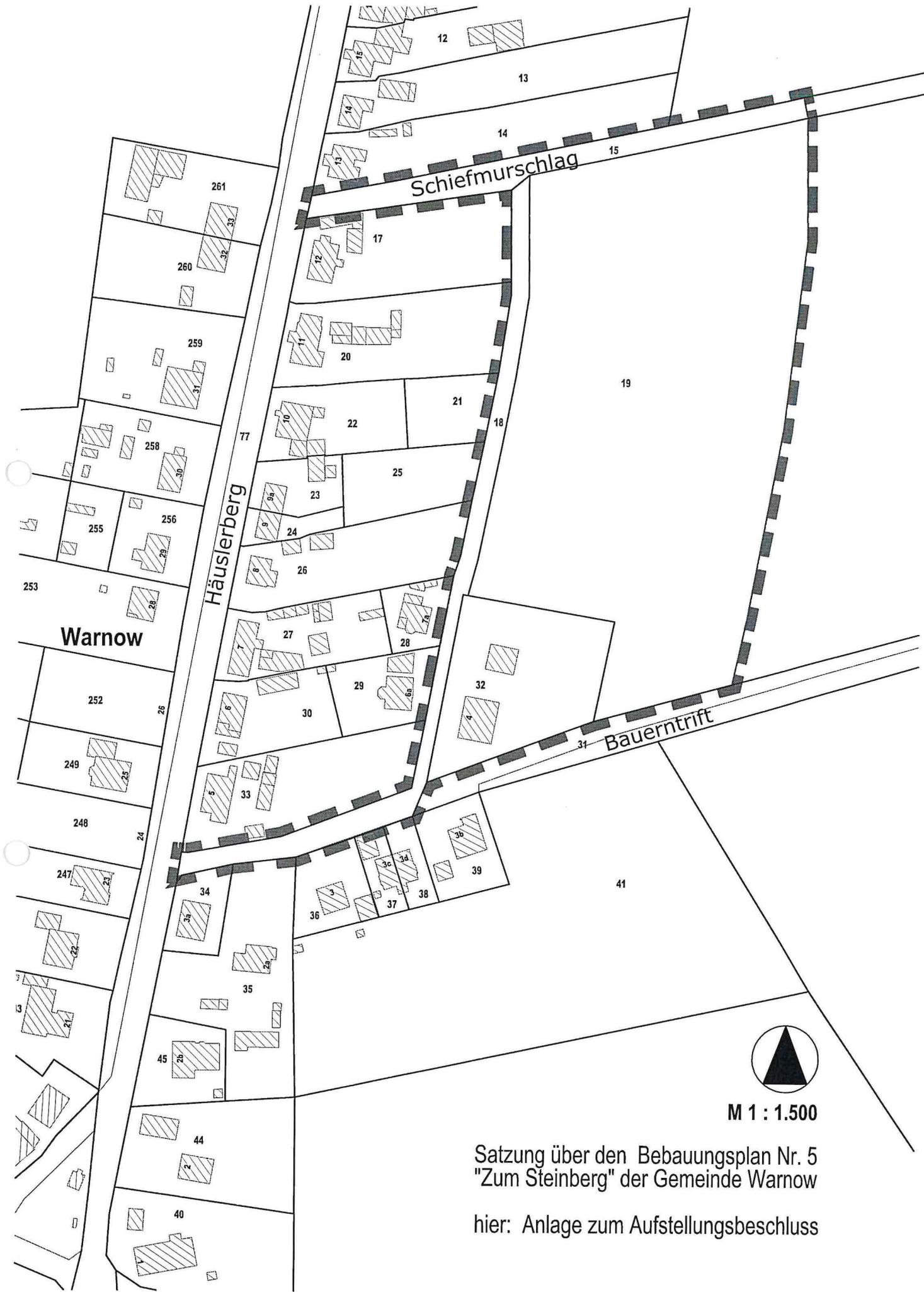
	
Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



M 1 : 2.500

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
"Zum Steinberg" der Gemeinde Warnow

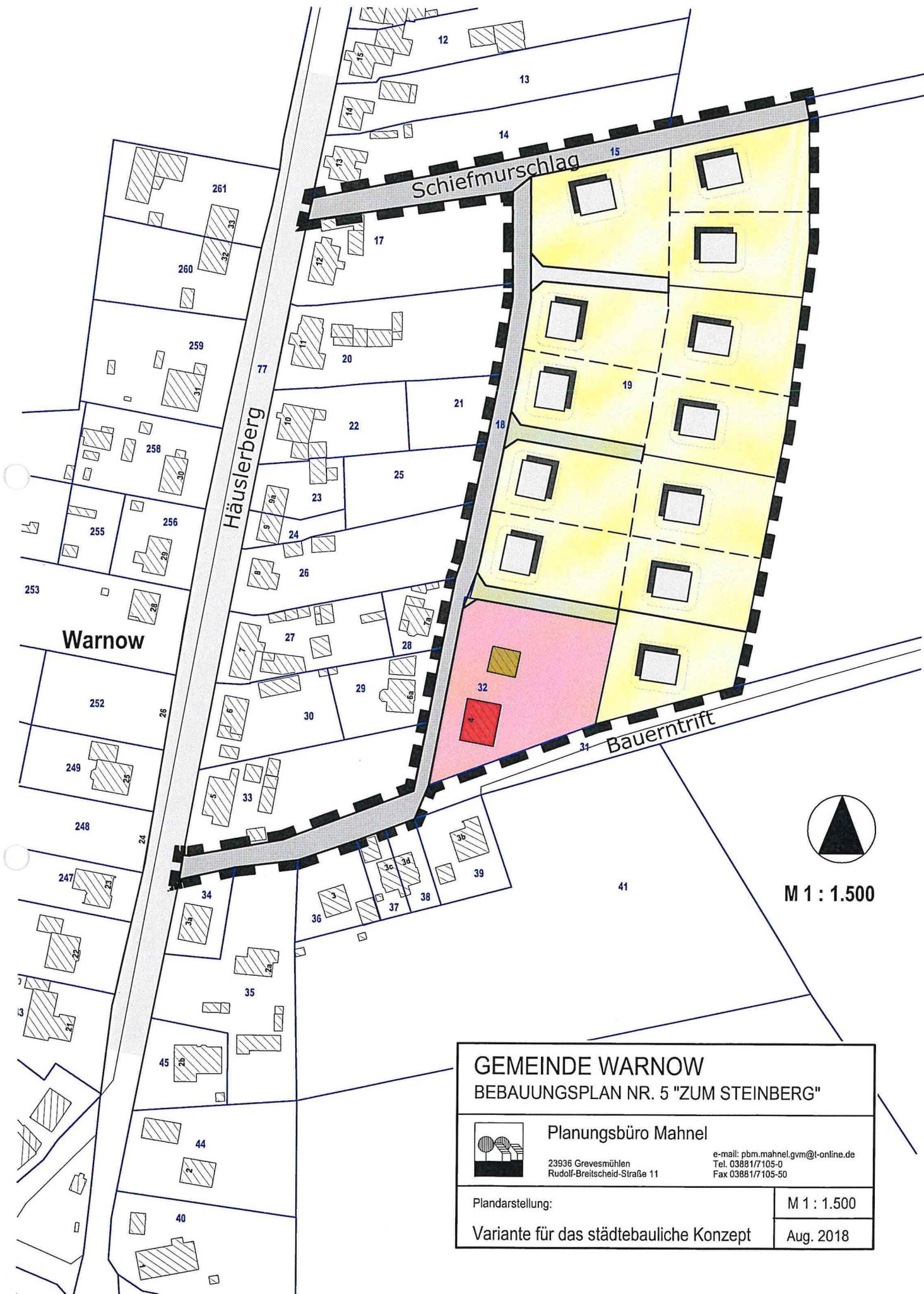
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss



M 1 : 1.500

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5
"Zum Steinberg" der Gemeinde Warnow

hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss



GEMEINDE WARNOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "ZUM STEINBERG"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11

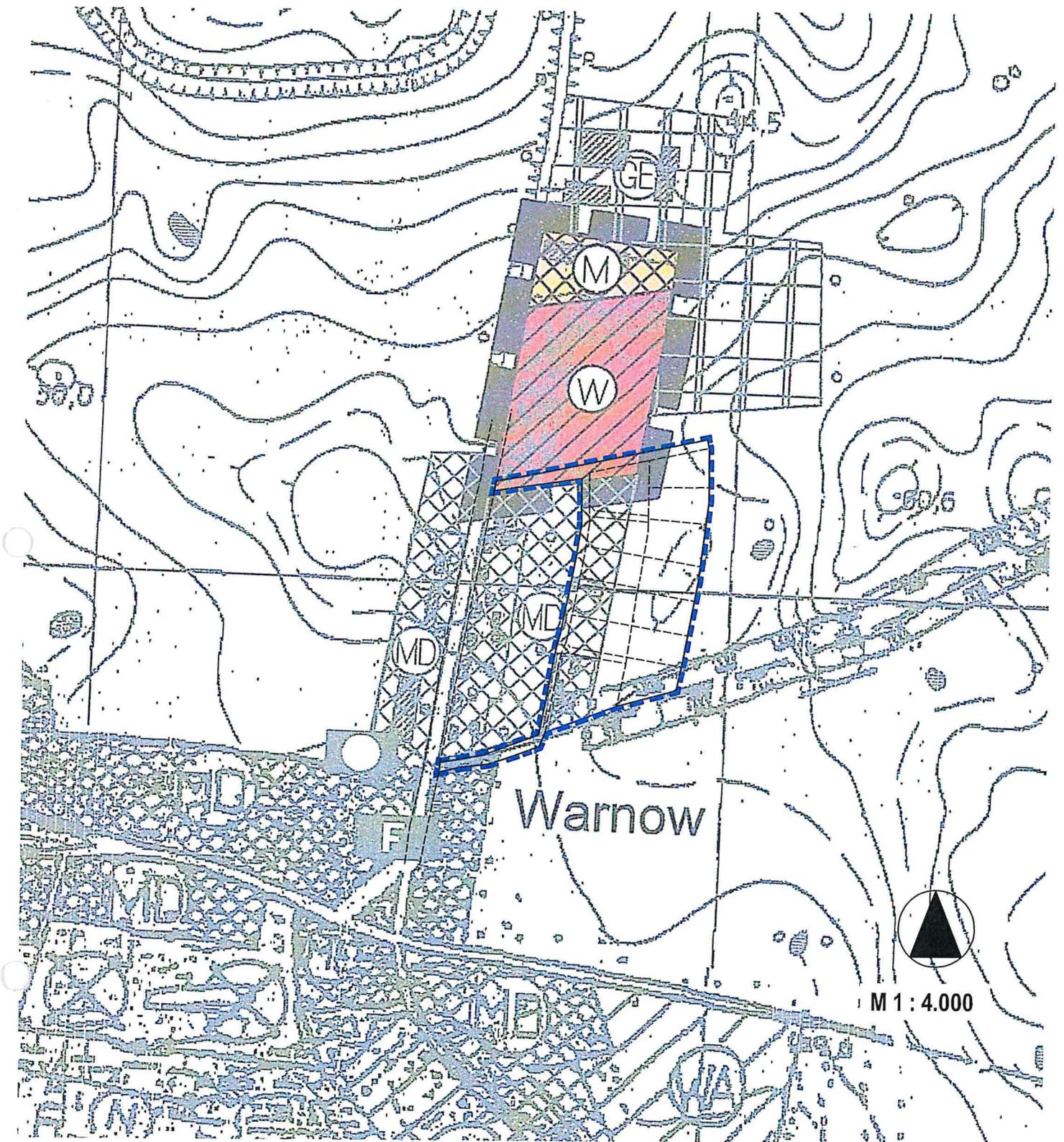
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:

M 1 : 1.500

Variante für das städtebauliche Konzept

Aug. 2018



GEMEINDE WARNOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "ZUM STEINBERG"



Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03861/7105-0
 Fax 03861/7105-50

Plandarstellung:

M 1 : 4.000

Lage auf dem Flächennutzungsplan

Aug. 2018