

Protokollauszug

aus der

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow vom 06.03.2019

Top 5 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Zum Steinberg" hier: Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss

Herr Mahnel erläutert die vorliegende Beschlussvorlage zur 5. Änderung des F-Planes. Gleichzeitig werden auch Erläuterungen zur Satzung über den B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Am Steinberg“ gegeben.

Fragen zu den Grundstücksgrößen und dem weiteren Planungsverlauf werden durch Herrn Mahnel bzw. den Bürgermeister beantwortet.

Herr Mahnel teilt mit, dass nach Beschlussfassung der Vorentwurf für diese Planung eingereicht wird. Einer der ersten Beschlüsse für die neue Gemeindevertretung wird dann das Entwurfsverfahren werden. Danach erfolgt das Beteiligungsverfahren, die erste Auswertung, so dass das Planungsverfahren zum Ende des Jahres abgeschlossen sein könnte. Parallel zur Planung sollte aber die technische Planung vorbereitet werden.

Herr Kacprzyk informiert, dass die technische Planung bereits vorbereitet wird. Es gab schon eine erste Erörterung beim Zweckverband Grevesmühlen. Eine „Baureife“ bis Mitte nächsten Jahres wird für realistisch gehalten.

Der Gemeinde liegen viele Anfragen von Bauwilligen vor, wobei vorrangig Personen aus der Gemeinde und junge Familien aus der Region Berücksichtigung finden sollen. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine Errichtung von Ferienhäusern nicht erwünscht und somit ausgeschlossen ist. Dauerhafte Bewohner der Gemeinde sind gewünscht.

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 Ge-

meinde 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.

Beschluss:

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 beigelegten 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 9
Nein- Stim- 0
men:
Enthaltungen: 0