

# Protokollauszug

aus der  
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow  
vom 19.08.2020

---

**Top 13    Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow  
für das Gebiet "Zum Steinberg"  
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Herr V. Behnke** erklärt sich als befangen und nimmt weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teil.

**Herr Mahnel** macht detaillierte Ausführungen zum B-Plan. Geklärt werden muss, ob das bereits bebaute Grundstück im Geltungsbereich berücksichtigt werden soll. Bezüglich der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die beiden Nutzungen beeinträchtigen sich nicht gegenseitig. Zum Thema Löschwasserversorgung besteht die Möglichkeit einer Zisterne oder eines Brunnens. Empfohlen wird eine Zisterne.

**Die Gemeindevertretung spricht sich dafür aus, dass die Baugrenzen für das bebaute Grundstück angepasst werden müssen.**

Die gestalterischen Festsetzungen werden erläutert und anschließend diskutiert.

**Die Gemeindevertretung spricht sich dafür aus, dass die Dachflächen nur in rot und anthrazit gedeckt werden.  
Das bedingte Baurecht soll auf 5 Jahre festgesetzt werden.**

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow hatte auf ihrer Sitzung am 15.08.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ gefasst. Der Beschluss wurde in der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht. In ihrer Sitzung am 18.12.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Warnow beschlossen, dass am 15.08.2018 eingeleitete Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Zum Steinberg“ als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weiterzuführen. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt 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 Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Warnow für das Gebiet „Zum Steinberg“ wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, aufgestellt; § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird, § 4c ist nicht anzuwenden.

Mit dem Plan wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 21.01.2020 bis einschließlich 04.02.2020 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Haus 2, 1. OG, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen während der Öffnungszeiten und darüber hinaus nach vorheriger Terminvereinbarung unterrichtet.

Die Gemeinde hat die Zielsetzungen für den Bebauungsplan dargestellt. Unter Berücksichtigung der Beteiligung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes im Vorfeld hat die Gemeinde Warnow ihre Zielsetzungen überarbeitet und überprüft. Der Geltungsbereich wurde entsprechend der Anforderung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB so gelegt, dass ein Übergang von der bebauten Ortslage in den Außenbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gegeben ist. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt und erweitert werden. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens wurden die Belange mit dem nördlich gelegenen Gewerbebereich abgeprüft. Die Rechtslage für den gewerblich genutzten Bereich wird mit dem Landkreis geklärt. Unabhängig davon wurden die Belange des Schallschutzes geprüft und die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des Wohngebietes und einer Sicherung von gewerblichen Einrichtungen (wie, das wird noch geklärt) kann hergestellt werden. Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich und sind zukünftig bei Planungsverfahren für das Gewerbegebiet und Ansiedlungsverfahren zu beachten.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden überprüft. Die angrenzenden Biotope werden nicht direkt berührt, sondern sind mittelbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Vorflut nach Süden (die Vorflut ist noch herzustellen) ist das Ergebnis einer technischen Überprüfung. Die Zufahrten sind über die Kreisstraße gesichert. Es ist ein Einbahnstraßenverkehr weiterhin vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Regelung und Neubebauung der Hinterlandgrundstücke im Bereich des Häuslerberges wird auf ein bedingtes Baurecht orientiert mit einer Begrenzung auf 5 Jahre. Das heißt, es wird davon ausgegangen, dass in 5 Jahren die das Gebiet kreuzende Trinkwasserleitung verlegt ist und dass dann die Grundstücke bebaut werden können. Für diesen Zeitraum wird ein bedingtes Baurecht dahingehend festgelegt, dass innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 5 Jahren eine Bebauung auf den Grundstücken rückwärtig zum Häuslerberg erst möglich ist, wenn die Trinkwasserleitung verlegt ist.

Die Anforderungen an den Löschwasserschutz werden durch entsprechende Löschwasserreservoirs und Zisternen gesichert. Der Erstbedarf soll aus dem Leitungssystem genutzt werden. Der darüber hinaus erforderliche Bedarf soll über Zisternen abgesichert werden. Diese werden im Plan entsprechend vorgesehen und festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der raumordnerischen Bewertung ergibt sich eine Klarstellung.

Die Rücknahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Warnow ist weiterhin vorgesehen und ergibt sich auch aus der naturräumlichen Ausstattung, die sich zwischenzeitlich entwickelt hat.

Es gibt auch glaubhaft weiterhin keinen Vorhabenträger für dieses Gebiet und die Gemeinde ist zwingend gebunden Grundstücke für den Eigenbedarf abzusichern. Die raumordnerische Stellungnahme gibt eine Bestätigung für 12 Grundstücke. Durch die Einbeziehung der Innenbereichsgrundstücke und veränderte Parzellierung ist von 18 Grundstücken auszugehen. Es ist weiterhin aus Sicht der Gemeinde eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten, weil im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 17 Grundstücke reduziert werden. Das Planverfahren wird entsprechend fortgeführt.

### **Beschluss:**

**Der Beschluss wird unter Berücksichtigung der oben genannten Änderungen gefasst.**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Zum Steinberg“ 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.und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Warnow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
- davon anwesend:	9
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Gemäß § 24 der KV-MV hat Herr V. Behnke weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen.