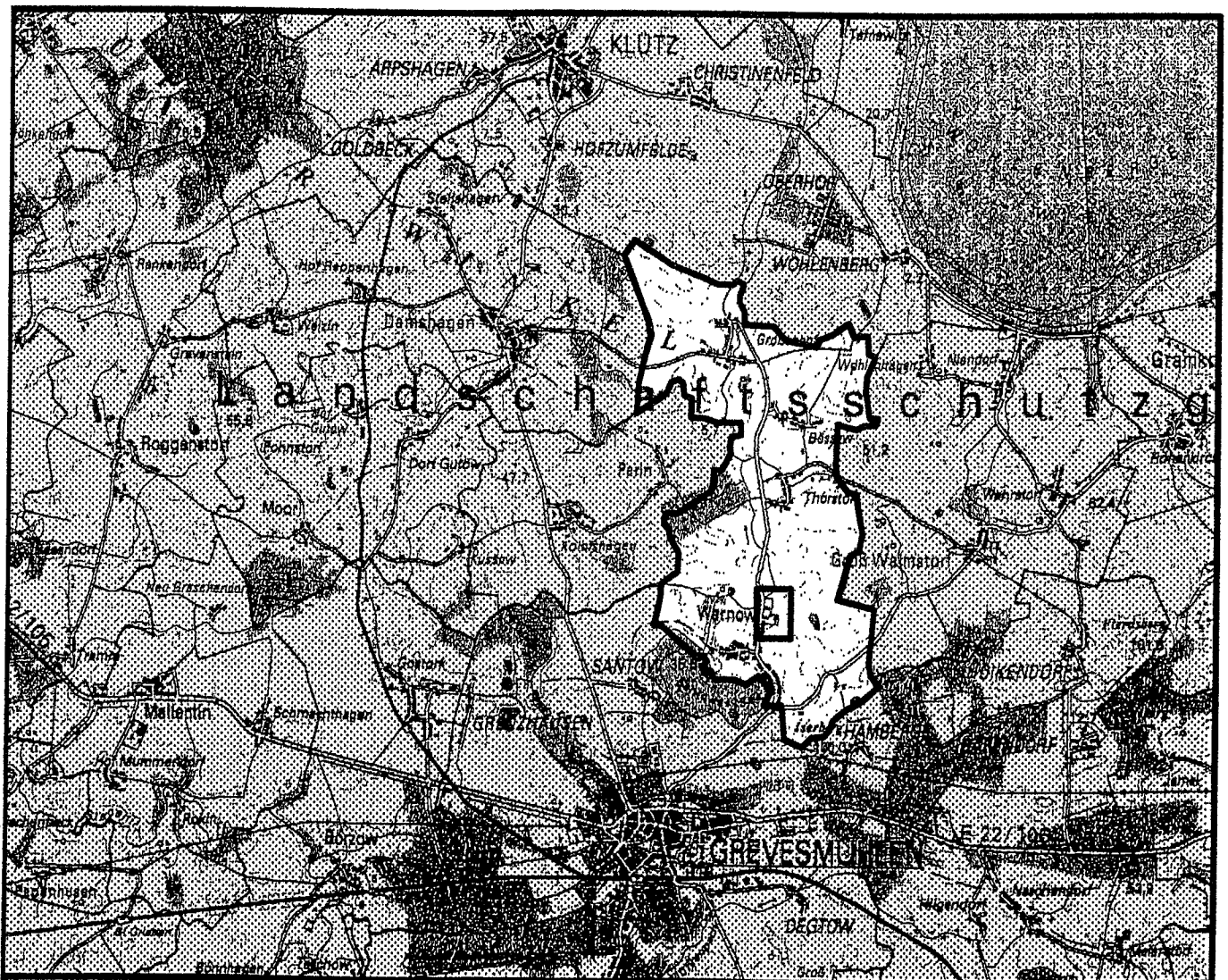


# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## ZUR 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WARNOW

### FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WARNOW



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 13. März 2002

**ENDGÜLTIGES EXEMPLAR**

**Erläuterungsbericht  
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Warnow**

---

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><u>Erfordernis und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow / Anpassung an die geänderten Planungsziele der Gemeinde</u></b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b><u>Veränderung der Bauflächenausweisung im Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes</u></b>	<b>3</b>
2.1	Allgemeines	3
2.1.1	Bisherige Situation	3
2.1.2	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich und umgebende Bebauung	4
2.3	Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
2.4	Darstellung der Planungsabsichten und Erläuterung	6
2.5	Belange des Immissionsschutzes	7
2.5.1	Schallschutz	7
2.5.2	Geruchsimmissionen	7
2.6	Hinweise	9
2.6.1	Ver- und Entsorgung	9
2.6.2	Hinweis des Landesvermessungsamtes	10
<b>3.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>8</b>

**1. Erfordernis und Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow / Anpassung an die geänderten Planungsziele der Gemeinde**

Die Gemeinde Warnow gehört dem Amt Grevesmühlen Land an. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in der Fassung vom 28.02.1997 ist rechtskräftig.

Es folgte eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planungsziel, das Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand der Ortslage Warnow zu vergrößern. Die erste Änderung ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 03.07.1998 in Kraft getreten.

Anlass für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigte Präzisierung der Bauflächenausweisung im Änderungsbereich. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Nutzung im Sinne eines MI – Gebietes nach § 6 BauNVO für den Teil des Änderungsbereiches, der in der wirksamen Fassung als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Unmittelbar im Übergang vom ausgewiesenen Dorfgebiet zum ausgewiesenen Gewerbegebiet befindet sich das Gebäude einer Baufirma (Bartz Bau GmbH, Häuslerberg 20). Entsprechend der Bauflächenausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gewerbegebiet gekennzeichnet. Das Gebäude unterteilte sich bislang in einen Bürotrakt und einen Werkstatt- und Lagerbereich. Es ist beabsichtigt, im früheren Bürotrakt nunmehr auch eine Wohnnutzung zuzulassen; und nicht nur als betriebsbedingtes Wohnen. Hierzu ist jedoch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich präzisiert. Dieses erfolgt zur Anpassung der Bauflächenausweisung an die tatsächlich vorhandene und geplante Nutzungsstruktur im Änderungsbereich und somit auch zur planungsrechtlichen Absicherung einer zulässigen Wohnnutzung im Gebäude der Baufirma Bartz Bau. Darüber hinaus wird unter Würdigung der tatsächlichen Nutzung und auch zukünftig beabsichtigten Nutzung ein Dorfgebiet aufgrund des überwiegenden Anteils von Wohnnutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Abwägung nochmals mit Anregungen des Planungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg beschäftigt. Danach ist die Gemeinde durchaus der Auffassung, dass innerhalb der Gemischten Baufläche die Qualität eines Mischgebietes nach § 6 erreicht werden kann. Neben dem Gewerbebetrieb soll auch die Wohnnutzung nicht nur als betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein. Die Gemeinde hält deshalb im Übergang von der Wohnbaufläche im Gewerbegebiet an der Ausweisung der Gemischten Baufläche mit Zielrichtung MI-Gebiet fest.

Um den Entwicklungsspielraum für den Bereich der Änderung im Rahmen der Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung nicht unnötig einzuschränken, werden die Bauflächen lediglich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Die Gemeinde geht im weiteren im Erläuterungsbericht auf diese Änderung ein. Weitere Änderungen, über die oben genannte Präzisierung der Bauflächenausweisung hinausgeht, werden mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen.

## **2. Veränderung der Bauflächenausweisung im Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **2.1 Allgemeines**

#### **2.1.1 Bisherige Situation**

Die Gemeinde Warnow hat sich mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes im nördlichen Ortsbereich wiederholt beschäftigt. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben der Firma Schröder Isolierbaustoffe und der damit verbundenen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ging es um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Produktionsprofils der genannten Firma.

Im Zusammenhang mit der Betrachtung des Flächennutzungsplanes sind immer wieder Unklarheiten über den Verlauf der Grenze zwischen dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebiet und dem Gewerbegebiet – für den gekennzeichneten Änderungsbereich - aufgetreten.

Zur Klarstellung setzte sich die Gemeindevertretung wiederholt mit dieser Problematik auseinander. Die Gemeinde ist nach Prüfung der Unterlagen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow in der Fassung vom 28.02.1997,
  - Flächennutzungsplan der Gemeinde Warnow in der Fassung von der 1. Änderung,
  - Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Warnow zum Bauvorhaben Firma Schröder Isolierbaustoffe,
- zu dem Ergebnis gekommen, dass das teilweise für Wohnungen umgenutzte Gebäude der Firma Bartz Bau GmbH aus der Bauflächenausweisung des Gewerbegebietes herauszulösen ist. Das Gebäude befindet sich unmittelbar in Grenzlage. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Bereich des Gewerbegebietes lediglich die Flächen der Firma Schröder beinhaltet. Aus Sicht der Gemeinde sind darüber hinaus keine weiteren Gewerbeflächen oder Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Warnow auszuweisen. Die Bauflächen im Änderungsbereich werden entsprechend der tatsächlich vorhandenen und beabsichtigten Nutzung präzisiert. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nunmehr

der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung als Wohnbaufläche (W) – ist bisher in der wirksamen Fassung als MD-Gebiet ausgewiesen - und der sich anschließende Bereich einschließlich Betriebsgelände der Baufirma Bartz, als Gemischte Baufläche (M) – ist bisher in der wirksamen Fassung als GE-Gebiet ausgewiesen – überplant.

### 2.1.2 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde stellt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung ihrer Novellierung.

### 2.2 Geltungsbereich und umgebende Bebauung

Der Planbereich umfasst die östliche Bebauung entlang der Straße Häuslerberg (Kreisstraße K 18) im Bereich der Häuser 13 – 20. Die südliche Grenze für den Bereich der 2. Änderung bildet der vorhandene Weg zwischen den Häusern 12 und 13 (Flurstück 109/7 der Flur 1, Gemarkung Warnow). Im Norden wird das Gebäude der Baufirma Bartz Bau GmbH, Häuslerberg 20, in den Planbereich integriert. Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches ist die Grundstücksgrenze zum Betriebsgelände des sich anschließenden Gewerbebetriebes (Grenze zwischen Flurstück 88/4 und Flurstück 88/5 der Flur 1, Gemarkung Warnow). Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur 2. Änderung gekennzeichnet. Die Bebauungstiefe wird gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan für die geänderten Bauflächen nicht geändert.

Die derzeitige Bebauungsstruktur im Planbereich der 2. Änderung wird überwiegend durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung (Flurstücke 90 – 96) geprägt. Die Hauptnutzungsform ist hier das

Wohnen, untersetzt mit Nebengebäuden und rückwärtigen Haus- und Nutzgärten.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich das Betriebsgelände der Baufirma Bartz Bau GmbH mit dem vorhandenen Betriebsgebäude (Büro- und Wohnnutzung, Werkstatt, Lager) und einem Freilager.

Dieser Betrieb kann auf Grund seiner örtlichen Hauptnutzung als Büro und Lager als "nicht wesentlich störend" beurteilt werden.

Die südlich an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Die östlich und nördlich angrenzenden Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Hier befindet sich das Betriebsgelände des Unternehmens Schröder Isolierbaustoffe. Für dieses Bauvorhaben wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, welcher 1998 genehmigt wurde und am 03.07.1998 in Kraft getreten ist.

In diesem Betrieb werden Isoliermaterialien für die Bauindustrie hergestellt und gelagert. Es handelt sich um die Betreuung einer Bitumen-Tränkanlage für Isoliermaterialien. Für diese Anlage liegt eine Anlagengenehmigung des STAUN mit Datum 18.11.1998 vor.

Das Grundstück unterteilt sich in einen nördlichen, straßenbegleitenden Teil und einen östlichen, rückwärtigen Teil in bezug auf die Kreisstraße. Während auf dem nördlichen, straßenbegleitenden Teil lediglich untergeordnete Nutzungen wie Büro und Verwaltung, Lager und Werkstattbereich untergebracht sind, befinden sich auf dem östlichen Betriebsgelände die Betriebshalle für das Tränken der Papierbahnen und eine Lagerhalle für die Auslieferung der Isolierbaustoffe.

Für diese Anlage wurde ein Geruchsprognosegutachten durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH zur Ermittlung von eventuellen Geruchsbelästigungen auf die vorhandene Bebauung erstellt.

Hiernach werden die zulässigen Immissionswerte in keinem Bereich der angrenzenden Bebauung erreicht oder überschritten.

### **2.3 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Bisher sind im Flächennutzungsplan im Teilbereich der Änderung folgende Flächennutzungen ausgewiesen:

- Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO für den Bereich der Bebauung bis zum Gebäude der Baufirma Bartz
- Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO für den Bereich der Firma Bartz Bau GmbH.

Die Gemeinde wird zukünftig eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der MD-Gebiete vornehmen. Sofern der Sachverhalt der Durchmischung im Sinne eines Dorfgebietes nicht mehr gegeben ist, land- und forstwirtschaftliche Betriebe nicht mehr vorhanden bzw. auch nicht vorgesehen sind, wird eine andersartige Ausweisung im Zuge der dann damit verbundenen Änderung vorgenommen.

Die Gemeinde hat innerhalb des Aufstellungsverfahrens Kenntnis über neue Abgrenzung des Naturschutzgebietes erhalten. Bei einer zukünftigen Überarbeitung und Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diese Änderungen berücksichtigt werden. Der Änderungsbereich selbst ist von der Änderung der Grenze des Naturschutzgebietes nicht betroffen. Das Naturschutzgebiet selbst gilt mit seiner Verordnung auch unabhängig von der Übernahme im Flächennutzungsplan.

## 2.4 Darstellung der Planungsabsichten und Erläuterung

Die Gemeinde verfolgt mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes folgendes Ziel:

- Änderung der Bauflächenausweisung in Anpassung an die tatsächlich vorhandene und zukünftig geplante Nutzung.

Hierzu werden in der Planzeichnung die Bauflächen des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung wie folgt ausgewiesen:

- im Bereich der straßenbegleitenden Wohnbebauung (Flurstücke 90 - 96, Flur 1, Gemarkung Warnow)  
**Ausweisung als Wohnbaufläche (W)**  
**gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**
- die nördlich anschließenden Flächen einschließlich Betriebsgelände der Baufirma  
**Ausweisung als Gemischte Baufläche (M)**  
**gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.**

Um den Entwicklungsspielraum nicht einzuschränken, zumal bestimmte Entwicklungstendenzen noch nicht abgeschlossen sind, wird auf eine Gliederung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Grundstück der vorhandenen Baufirma eindeutig der Gemischten Baufläche zugeordnet.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes war auf Grund der Grenzlage des Gebäudes der Baufirma und der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes eine konkrete Zuordnung umstritten; die Fläche des Firmengeländes jedoch dem Gewerbegebiet zuzuordnen.

Das Grundstück der Baufirma wird mit der 2. Änderung nunmehr eindeutig als Gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Die Bauflächen im Bereich der Flurstücke 90 – 96, der Flur 1, Gemarkung Warnow, lassen in Ihrer vorhandenen Nutzungsstruktur eine überwiegende Wohnnutzung erkennen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

In Dorfgebieten sind die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe vorrangig zu berücksichtigen.  
Diese Entwicklungstendenz ist in diesem Bereich nicht erkennbar und durch die Gemeinde auch nicht beabsichtigt.  
Somit wird dieser Bereich in der 2. Änderung entsprechend der tatsächlichen baulichen Nutzung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch diese Änderung nicht berührt. Die Größe der Baufläche wird nicht geändert.

## **2.5 Belange des Immissionsschutzes**

### **2.5.1 Schallschutz**

Störende Lärmimmissionen, die durch motorisierten Straßenverkehr verursacht werden, können nur entlang der angrenzenden Kreisstraße entstehen. Hinsichtlich des angrenzenden Gewerbegebietes ist auf Grund des Betriebes und der Funktionalität nicht von übermäßigen Lärmbelastigungen auszugehen. Es ist festzustellen, dass in dem bereits bewohnten Bereich in der Praxis keine übermäßigen Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm zu verzeichnen sind. Es ist davon auszugehen, dass im Änderungsbereich der 2. Änderung nicht mit starken Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Betriebsgenehmigung des STAUN für die Bitumen-Tränkanlage der Firma Schröder Isolierbaustoffe vom 18.11.1998 wurde u.a., unter Zugrundelegung der TA Lärm, die Auflage erteilt, dass "die Immissionsrichtwerte von tagsüber 65 dB(A) an der Grundstücksgrenze und von tagsüber 60 dB(A) an den nächsten, zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten, Gebäuden einzuhalten sind".

### **2.5.2 Geruchsmissionen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Firma Schröder - Isolierbaustoffe, speziell für die Errichtung der Bitumen-Tränkanlage sowie zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsbeeinträchtigungen, wurde durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH ein Geruchsprognosegutachten erstellt.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung der Wohnfunktion in Umgebung der genannten Firma wurde im Auftrag der Gemeinde Warnow im August 1999 ein weiteres Gutachten erstellt (17.08.1999). Ziel war es, die Möglichkeiten für die Entwicklung des Wohnens in Umgebung der genannten Firma auf Grundlage des Gutachtens neu zu beurteilen.



In diesem Gutachten wurde ermittelt, ob an der bestehenden Bebauung erhebliche Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes durch den Gewerbebetrieb zu erwarten sind.

Zusammenfassend werden folgende Aussagen getroffen:

Außer der bitumenverarbeitenden Anlage des Gewerbebetriebes Schröder sind keine weiteren gewerblichen oder landwirtschaftlichen geruchsemitierenden Anlagen am Standort vorhanden.

Mit einem speziellen Ausbreitungsmodell für geruchsbeladene Abluft wurden die Geruchsimmissionen berechnet. Es wurde ein großräumiger Bereich betrachtet, der unter anderem den gesamten Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet. Darüber hinaus wurden die nächstgelegenen vorhandenen Wohngebäude als Einzelpunkte gesondert betrachtet. Hierzu zählte auch das Gebäude der Baufirma Bartz. Die Berechnung der Geruchsimmissionen ergab, dass die ermittelten Kenngrößen der Gesamtbelastung (Flächenwerte) den zulässigen Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (IW= 0,10) auf keiner der Beurteilungsflächen überschreitet oder sogar erreicht.

Dieses trifft auch für die betrachteten Einzelpunkte zu.

Der hierbei zugrundegelegte zulässige Immissionswert bezieht sich entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowohl auf Wohn- als auch auf Mischgebiete.

Das bedeutet, dass auf den Beurteilungsflächen und somit auch im gesamten Bereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auftreten. Auch einzelne kurzzeitige Spitzenwerte ( Maximalwerte ) liegen unter dem als erheblich anzusehenden Richtwert.

In der Anlagengenehmigung des STAUN für die Betreibung der Bitumen-Tränkanlage wurden Bedingungen und Auflagen erhoben, so unter anderem zur Notwendigkeit einer ordnungsgemäß funktionierenden Abluftreinigungsanlage und zur Emissionsbegrenzung. Nur damit kann ein ausreichender Immissionsschutz der angrenzenden Bebauung gesichert werden.

Auf Grund der vorhandenen Funktionalität, der Standortsituation und den mit der Betriebsgenehmigung verbundenen Auflagen, ist von keinen, über die normalen und zulässigen Orientierungswerte hinausgehenden Geruchsimmissionen, auszugehen.

## 2.6 Hinweise

### 2.6.1 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen. Es erfolgt lediglich eine Umwidmung von Teilflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bzw. veränderter Nutzungsabsichten. Einzelne Aussagen der Ver- und Entsorger werden in den Erläuterungsbericht übernommen.

Die Telekom AG hatte mitgeteilt, dass sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG im Ort befinden. Konkrete Abstimmungen sind im Zuge von Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren deshalb mit der Telekom AG zu führen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignet und ausreichende Trasse für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen weist auf Gesetze und Verordnungen zum Bereich Trinkwasserversorgung und Abwasserversorgung hin. Die Versorgung des Teilbereiches mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist gesichert. Innere Erschließungsanlagen sind über Erschließungsverträge zu regeln. Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß gültiger Satzung. Löschwasserversorgung kann durch Zweckverband aufgrund einer Sondervereinbarung geregelt werden. Im Planbereich bzw. Änderungsbereich befinden sich (teilweise auf privaten Grundstücken) öffentliche und private Ver- und Entsorgungsanlagen. Umverlegungen sind durch den Verursacher vorzunehmen. Für Umverlegungen sind Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Vorhandene Leitungen (AZ 150) und Hausanschlüsse sind genauestens zu prüfen. Die Mindestabstände sind einzuhalten. Hinsichtlich der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wird darauf hingewirkt, dieses schadlos zu versickern. Der Nachweis der Versickerungsmöglichkeit ist dem Zweckverband im Zuge eines verbindlichen Verfahrens oder Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird auf eine weitere Detaillierung verzichtet.

Die e.dis Energie Nord AG hat mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Leitungen und Anlagen des Unternehmens befinden sich im Gemeindegebiet. Im Zusammenhang mit vorhabenkonkreter Planungen sind deshalb Abstimmungen mit der e.dis vorzunehmen. Derzeit sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Vorhaben der e.dis in Planung / Ausführung. Die e.dis hat mitgeteilt, dass bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass vorhandene Ortsnetze in Freileitungsbauweise generell verkabelt werden. Die Anforderungen für Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV

und für Kabel sind entsprechend Anforderungen der e.dis zu beachten.

### **2.6.2 Hinweis des Landesvermessungsamtes**

Innerhalb des Bereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow befindet sich im nördlichen Teil des Änderungsbereiches an der Abwasserpumpstation ein Höhenfestpunkt. Darauf hat das Landesvermessungsamt hingewiesen. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird verzichtet. Eine Gefährdung des Punktes ist durch Umwidmung der Bauflächen nicht gegeben. Die gültigen Gesetze und Verordnungen für die Festpunkte des Festpunktnetzes sind zu beachten.

### 3. Arbeitsvermerke

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow gilt nur im Zusammenhang mit dem wirksam bekannt gemachten Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Erläuterungsberichte der genannten Pläne sind für Beurteilungen im Gemeindegebiet heranzuziehen. Die Planzeichnung und der Erläuterungsbericht zur 2. Änderung beziehen sich nur auf den tatsächlichen Änderungsbereich.

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.11.01 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Erläuterungsberichtes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gebilligt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.03.2002.

Auf der selbigen Sitzung wurde der abschließende Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow gefasst. Der Erläuterungsbericht wurde gebilligt.

Warnow, den 12.8.2002

Bürgermeister  
der Gemeinde Warnow



Aufgestellt für die Gemeinde Warnow  
durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Langer Steinschlag 7  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881/71050

Gemeinde Warnow  
Der Bürgermeister

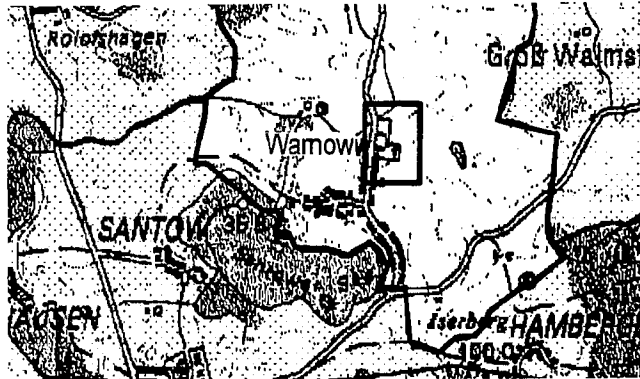
## Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Warnow

**Betrifft:** 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow

hier: Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow, die am 13.03.2002 beschlossen wurde, wurde gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der am 13.03.2002 geltenden Fassung genehmigt. Die Genehmigung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bekannt gemacht. Die Abgrenzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow wird nachfolgend dargestellt.



Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow tritt mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warnow ab diesem Tag in der Stadt Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Sprechzeiten des Bauamtes einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

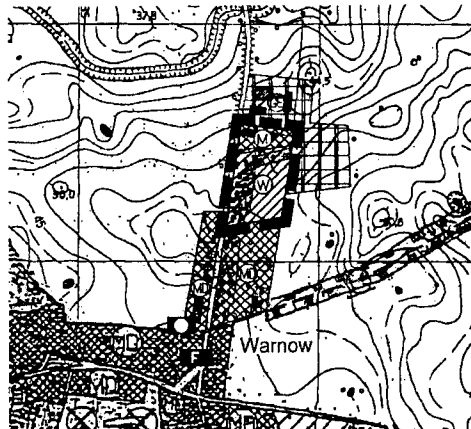
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Warnow geltend gemacht worden sind.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Warnow geltend gemacht worden sind. Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Warnow geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Regelung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205) wird hingewiesen, wonach ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten und aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden können, wenn bei der Bekanntmachung auf die Regelung dieses Absatzes hingewiesen worden ist.


Warnow, den 12. Juli 2006  
Kacprzyk, Bürgermeister der Gemeinde Warnow

(Siegel)



Diese Bekanntmachung wurde am 15.07.2006 in der „Ostseezeitung“, Lokalausgabe Grevesmühlen, veröffentlicht.

Grevesmühlen, den 16.07.2006

  
Kacprzyk  
Bürgermeister

- Siegel -

