



Stadt Waren (Müritz)



Heilbad

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**Satzung über den
Text-Bebauungsplan Nr. 25
„Altgewerbegebiet Waren-West“ der Stadt Waren (Müritz)
(einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB)**

BEGRÜNDUNG

Bearbeiter:
Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung
Sachgebiet Planung/Wirtschaftsförderung/Tourismus

Waren (Müritz), 20.07.2016



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Gesetzliche Grundlage	4
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	städtebauliches Entwicklungsprogramm / Zentrenkonzept 2007	5
4.	Veranlassung und Zweck der Planung	6
5.	Bestandsbeschreibung	7
5.1	Verkehr	7
5.2	Ver- und Entsorgung	7
5.3	Altlasten/Bodenschutz	7
5.4	Denkmalschutz	8
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.	Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	9
8.	Auswirkungen der Planung	9

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Waren (Müritz) und erstreckt sich auf das innerhalb, der nachstehend angegebenen Grenzen, gelegene Gebiet. Es befindet sich in den Fluren 12,19, 21 und 66 der Gemarkung Waren und wird begrenzt:

im Norden: durch die Eisenbahnlinie Waren (Müritz) – Malchow;

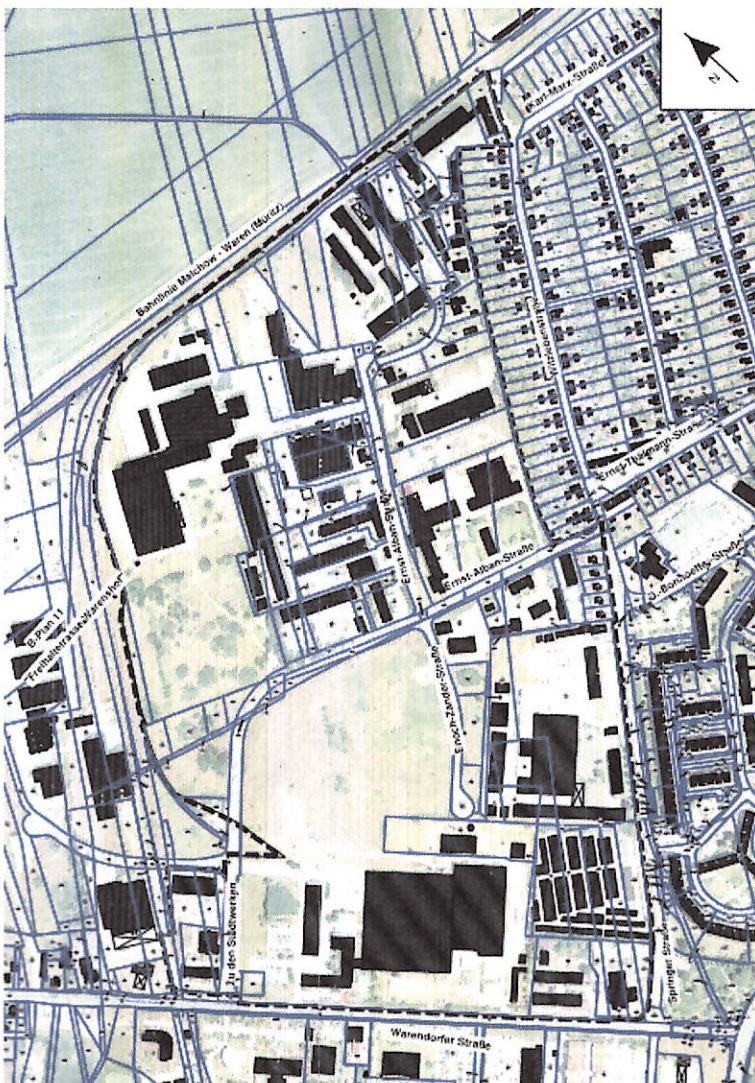
im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 1/2 und 1/8 (Flur 21), durch die westliche Grenze Wohngrundstücke „Witzlebenstraße 1; 3; 5; 7; 9; 11; 13;15; 17; 19; 21; 23; 25, sowie durch die Springer Straße bis zur Kreuzung an der Warendorfer Straße;

im Süden: durch die Warendorfer Straße;

im Westen: durch die östliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Freihaltetrasse Warenhof“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan, der als Anlage zum Bebauungsplan Teil der Satzung ist.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 53,52 ha.



Auszug Luftbild 2013



Geltungsbereich

2. Gesetzliche Grundlage

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.01.1994 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Interesse der Innenentwicklung und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde zu gewährleisten, wurde der § 9 Abs.2 a BauGB durch das BauGBÄndG 2007 eingeführt. Damit wurde ein Bebauungsplan ermöglicht, welcher der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient. Die planungsrechtliche Grundlage für diesen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept (Zentrenkonzept). Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält. Weitere Voraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Diese Tatbestände liegen hier nicht vor, so dass die Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Altgewerbegebiet Waren-West“ umfasst größtenteils gewerblich genutzte Grundstücke. Insgesamt ist das Gebiet jedoch nach § 34 BauGB (Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Durch den Bebauungsplan wird der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab (Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) nicht verändert.

Planungsrechtliche Situation

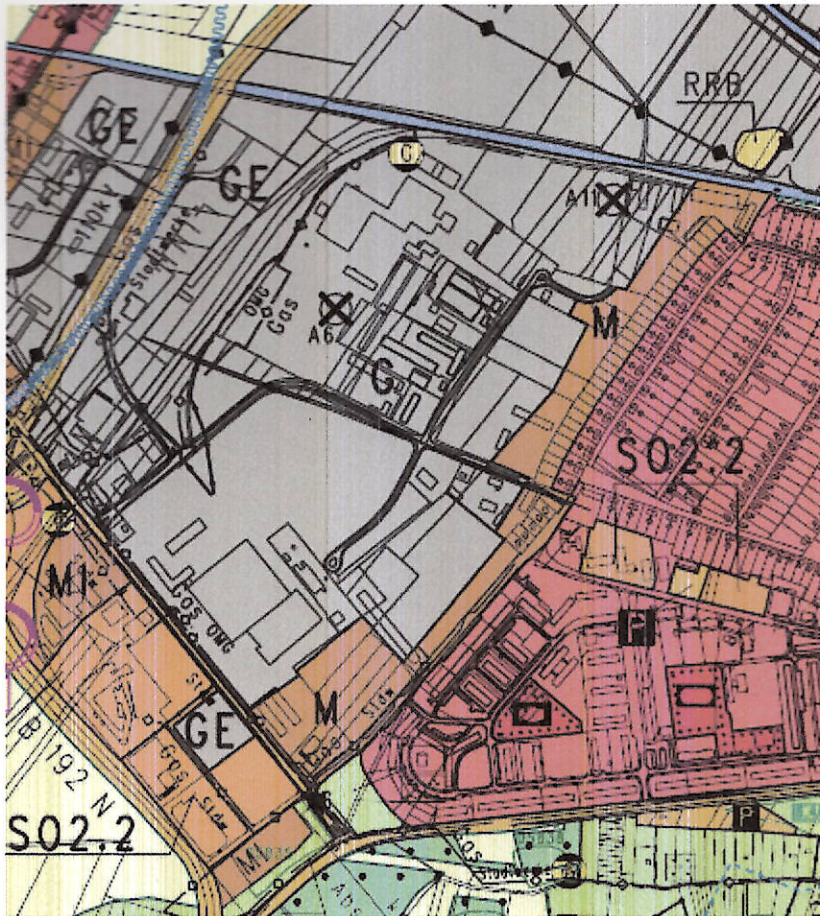
3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RRMS) sind die Ziele der Raumordnung für die Kommunen der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte dargelegt. Punkt 4 setzt sich mit der Siedlungsentwicklung bezüglich der Standortanforderungen und –vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung auseinander, speziell unter 4.3.2 der Punkte (1) bis (5) werden die Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte beschrieben. Punkt (6) setzt sich mit dem Verhältnis von Einzelhandelsstrukturen und -konzepten auseinander. Demnach sollen „zentrenstärkende Einzelhandelstrukturen in Zentralen Orten, die Stadt ist als Mittelzentrum festgelegt, auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Im Rahmen der Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiche festzulegen.“ Gemäß Punkt (7) sollen Einzelhandelsvorhaben den Ausbau des Tourismus vor allem in historischen Altstädten sowie in Tourismusorten unterstützen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) wurde am 05.10.2005 genehmigt und ist in Kraft seit dem 06.02.2006. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Satzung überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Einzelne Flächen hinter der Wohnbebauung der Witzlebenstraße sowie entlang der Springerstraße sind als gemischte Baufläche dargestellt. Da mit diesem Bebauungsplan an dieser Darstellung festgehalten wird, wird er gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Seit der BauGB-Gesetzesänderung 2013 besteht zudem die Möglichkeit der Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan. Die Stadt plant im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von diesem Recht Gebrauch zu machen und die im Zentrenkonzept 2007 festgelegten Versorgungsbereiche darzustellen.



Auszug aus F-Plan -

3.3 Landschaftsplan

Gem. Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) wurden für das Plangebiet nachfolgende Aussagen getroffen:

- Plangebiet gehört zum Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Waren-West (7G2) mit einer geringen Naturraumbewertung
- naturräumliche Gliederung: Jabel - Warener - Sanderfläche (B3);
- Landschaftsbild: Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Waren-West, niedrigste Wertstufe 1;
- Boden: sickerwasserbestimmte Sande (D1a1-Sand-Rosterde), Versiegelungsgrad gering bis hoch;
- Hydrologie: stark sickerwasserbestimmte Sand mit hoher Grundwassergefährdung, im Plangebiet befindet sich keine Nebenwasserscheide, das Plangebiet gehört zum oberirdischen Wassereinzugsgebiet der Müritz.

3.4 Städtebauliches Entwicklungsprogramm / Zentrenkonzept 2007

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung konsequent fortzuführen. Unter Berücksichtigung aller für die gesamtstädtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen.

Die Stadt hat bereits im Jahr 1999 ein Einzelhandelsgutachten durch die BBE-Unternehmensberatung Hamburg/Kiel erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wurde 2000 das erste Strategiepapier zur Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Waren (Müritz) durch die Stadtvertretung beschlossen. Aus Gründen der Änderungen in der Einzelhandelsstruktur, der Definition des Einzelhandels sowie der aktuellen Rechtssprechungen zum Einzelhandel wurde das Einzelhandelsgutachten 2007 ebenfalls durch die BBE-Hamburg/Kiel fortgeschrieben. Die Stadtvertretung hat auf dieser Grundlage das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Einzelhandel (Zentrenkonzept 2007) als verbindliche Vorgabe für die kommunale Bauleitplanung am 04.10.2007 beschlossen.

Bestandteile dieses Beschlusses sind:

1. die Festlegung einer Zentrenhierarchie,
2. die „Warener Liste“ mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und
3. die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens (Stand März 2007).

„Grundsätzlich wird der Stadt empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Waren (Müritz) an den folgenden Zielen zu orientieren:

- Weiterentwicklung des Zentrennetzes zu einem attraktiven Hauptzentrum in der Altstadt von Waren (Müritz), ergänzenden Nebenzentren in den Wohngebieten Waren - West, Papenberg und Waren - Nord;
- Verhinderung weiterer Ansiedlungen von Betrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche; Dies gilt insbesondere für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus sollen aber auch Betriebe unterhalb der Großflächigkeit, die nicht nur örtliche Versorgungsfunktion übernehmen, über Ausschlussregeln in Bebauungsplänen auf den heutigen Bestand begrenzt werden.
- Festschreibung der aktuellen Größenordnung und Besatzstruktur der großflächigen Einzelhandelsagglomeration in Waren – West und Waren – Ost;
- Die unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen geeigneten Standortbereiche sollen verbindlich festgelegt werden. Dabei sind neben den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen auch geeignete Expansionszonen mit räumlicher Anbindung an die Hauptgeschäftslagen einzubeziehen (siehe Handlungsempfehlungen im Folgenden).
- Stabilisierung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet, insbesondere in zentrenrelevanten Sortimenten;
- Konzentration des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet;
- Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten.“

Auf der Grundlage der vorgenannten groben Entwicklungsleitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Waren (Müritz) wurden zudem Aussagen zu einzelnen relevanten Warengruppen getroffen.

Aktuelle Zahlen weisen für die Stadt Waren (Müritz) Einzelhandelsflächen von 60.435 m² aus. Die durchschnittliche Einzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner beträgt in Waren (Müritz) 2,8 bis 2,9 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner stieg für Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern von 2,32 m² (2008) auf etwa 2,47 m² (BBE Retail Express, 2010). Damit weist die Stadt Waren (Müritz) im Vergleich der Mittelzentren bereits eine hohe überdurchschnittliche Flächenausstattung mit Einzelhandelsflächen auf. Die Ansiedlungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen sind deshalb nur in begrenztem Umfang vorhanden und sollten daher auf die Entwicklung bestehender Einrichtungen zur Attraktivitätssteigerung beschränkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gemäß Zentrenkonzept bestimmten Versorgungsbereich.

4. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung konsequent fortzusetzen.

zen. Unter Berücksichtigung aller für die städtische Entwicklung maßgeblichen Belange sind Vorgaben für eine zweckentsprechende und nachhaltige Entwicklung der städtischen Versorgungsstrukturen zu treffen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie gem. Abs. 6 Nr. 11 die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die Stadt Waren (Müritz) hat sich bereits frühzeitig zu diesem traditionell gewachsenen Gewerbeort bekannt und mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 25 „Altgewerbegebiet Waren-West“ wurde die städtebauliche Neuordnung unter dem Aspekt einer optimalen Ausnutzung der Flächen für weitere Gewerbeansiedlungen sowie der Ausschluss weiterer über den jetzigen Stand hinausgehender Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Planungsziel definiert. Gemäß der Begründung zum Aufstellungsbeschluss sollte „das Altgewerbegebiet untersucht, neu geordnet und die vorhandenen Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe effektiv ausgenutzt werden. Die Flächen sollen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe und Handwerk zur Verfügung stehen. Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk und Gewerbe ausnahmsweise zulässig.“ Zeitnah konnte die Stadt das Gebiet mit Hilfe von Fördermitteln verkehrlich neu ordnen und Erschließungsstraßen sanieren bzw. neu bauen. Zum Schutz sowie zum Erhalt dieses Gewerbegebietes wurde zudem eine Vorkaufsrechtsetzung erlassen. Diese ist am 17.01.1996 in Kraft getreten.

Ziel der Stadtentwicklung ist bereits seit Jahren, den Einzelhandel aus den Gewerbegebieten herauszuhalten und auf die Innenstadt, die Wohngebietszentren, die Nahversorgungszentren mit Wohngebietsbezug sowie auf die Sonderstandorte zu lenken. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Versorgungsbereiche. Mit Hilfe von Planungsinstrumenten nach dem Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Stadt gelenkt werden.

Daher soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen bzw. beschränkt werden mit dem Ziel, die angestrebte Zentrenentwicklung nicht zu erschweren bzw. um diese zu unterstützen. Zu diesem Zweck ist es nach Maßgabe der im Zentrenkonzept dargestellten Erfordernisse notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist zudem für die Innenstädte und die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich. Mit dem Wohngebietszentrum Waren-West, dem Sonderstandort Waren-West sowie dem solitären Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug Teterower Straße (wird gerade neugebaut) ist die Bevölkerung der angrenzenden Wohngebiete sowie der näheren Umgebung mit den Ortsteilen Warenschhof, Eldenburg, Eldenholz, Schwenzin sowie der Gemeinde Klink ausreichend abgesichert. Zudem verfügt die Stadt Waren (Müritz) bereits eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsfläche je Einwohner im Vergleich mit anderen Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern.

Ein weiteres Planungsziel liegt darin, das Plangebiet für Produktions-, Verarbeitungs- und Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten. In der Stadt gibt es nach wie vor eine Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die gute Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete ist hierfür ein Indiz.

5. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen sowie durch gewerbeähnlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Eine seit dem Sommer 2015 ungenutzte Gewerbefläche stellt das Gelände der Nölke GmbH & Co.KG (Fleischwirtschaft) dar.

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch ein gut ausgebautes Straßennetz erschlossen und erreichbar.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs angeschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasser, Gas, Strom, Niederschlags- und Abwasserentsorgung sowie Telekommunikation ist durch verschiedene Versorgungsunternehmen gesichert. Der Brandschutz ist

über die anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz) sowie ein ausreichendes Hydrantensystem gesichert.

Das Gebiet wird von einer unterirdischen Gasleitung berührt.

5.3 Altlasten und Bodenschutz

- Deponie Nr. 9 (A 11): Abfalldeponie ehemalige Mosterei - Schadstoffpotenzial: Hausmüll. Die Fläche wurde planiert und der Höhe des Betriebsgeländes angeglichen. Keine festgestellten Belastungen.
- Deponie 10 (A 6): Aschedeponie am ehemaligen Heizhaus Milchwirtschaft - Schadstoffpotenzial: Die Abkipfläche liegt an der Bahnverbindung zur ehemaligen Wellpappe. Das Heizhaus wurde auch zur Fernwärme für das Wohngebiet Waren-West genutzt. Das Heizmaterial war Rohbraunkohle. Keine festgestellten Belastungen.

Bei konkreten Baumaßnahmen sollte eine Altlastenuntersuchung vorgenommen werden. Sollten bei konkreten Bauarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird hingewiesen.

5.4 Denkmalschutz

Derzeit sind keine Denkmale und auch keine Bodendenkmale bekannt. Wenn jedoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der B-Plan wird nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt.

Als Festsetzung ist lediglich vorgesehen, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gem. BauGB oder BauNVO kommen nicht in Betracht. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt.

Da das Gebiet vollständig erschlossen und fast vollständig mit Nutzungen belegt ist, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf den Ausschluss der nicht zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Gemäß einer aktuellen Erhebung sind im Plangebiet keine Betriebe ansässig, die als reine Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten einzustufen sind. Im Zentrenkonzept 2007 werden die zentralen Versorgungsbereiche (VSB) der gesamten Stadt räumlich und funktional klar bestimmt. Alle Einzelhandelsstandorte wurden vollständig erfasst, auch alle „Sonderstandorte“ sowie nicht integrierte Standorte, bewertet und mit dem Zentrenkonzept 2007 beschlossen.

In Kenntnis der vorhandenen Angebotsstruktur in der Stadt Waren (Müritz) wurde die ortsbezogene und individuelle zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsliste für den Einzelhandel der Stadt Waren (Müritz), die „Warener Liste“ festgelegt. Auf Grund örtlicher Besonderheiten der Stadt als Tourismus- und Wassersportstandort wurde z. B. der maritime Bedarf sowie Campingartikel, Fahrräder und –zubehör als zentrenrelevante Sortimente beurteilt.

Gemäß den Festsetzungen des § 2 Abs. 1 des Textes (Teil B) sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die Festsetzung des § 3 definiert die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. der „Warener Liste 2007“.

Im Abs. 2 des § 2 sind die im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Einzelhandesnutzungen festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit den zentrenrelevanten Sortimenten Campingartikel und maritimer Bedarf sowie Tankstellenshops. Da Tankstellen in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, soll auch der kleine, oft dazugehörige Verkaufsshop ausnahmsweise zulässig sein. Da in der Stadt der Handel mit Booten eine nicht geringe wirtschaftliche Rolle spielt, soll auch der Einzelhandel mit den Sortimenten des maritimen Bedarfs und Campingartikel ausnahmsweise zulässig sein. Dies jedoch nur, wenn dieser in einem räumlichen, betrieblichen und flächenmäßig untergeordneten Zusammenhang mit dem Hauptsortiment „Boote“ steht. Ausnahmsweise zulässig sollen auch solche Einzelhandelseinrichtungen sein, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Dies betrifft Ausstellungsflächen sowie Läden des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiter verarbeitet oder repariert. Diese produktionsbezogenen Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes müssen jedoch – wie festgesetzt – in räumlicher und funktionaler Zuordnung mit den im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetriebe stehen und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Zudem muss diese Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerkes untergeordnet sein. Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass sich diese Form des Handels zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung zuwider läuft.

Bestandteil der Satzung ist ein allgemeiner Hinweis zur rechtlichen Einordnung dieses Text-Bebauungsplanes. Er weist zudem auf das Vorhandensein des Zentrenkonzeptes 2007 hin und dient der besseren Verständlichkeit der Satzung.

7. Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das gem. § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen. Es sind somit keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich auch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor planerischen Entscheidungen erfolgt sind oder zulässig waren.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB somit nicht erforderlich.

8. Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer ein. Es greift aber auch ein erweiterter Bestandsschutz, d.h. Entwicklungen in Bezug auf bestehende Nutzungen sind möglich.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich; sie sind erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Waren (Müritz) umzusetzen und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchsnahe Versorgung der Wohnstandorte nicht zu gefährden.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

Folgekosten werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die Stadtvertretung hat am 20.07.2016 die Begründung zur Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 25 „Altgewerbegebiet Waren-West“ gebilligt.

Waren (Müritz), 21.07.2016




Möller
Bürgermeister