



Stadt Waren (Müritz)



Heilbad

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

**Satzung über den
Text-Bebauungsplan Nr. 53
„Mischgebiet an der Kreuzung B 192/Warendorfer Straße“ 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), 05.10.2016



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Gesetzliche Grundlage	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
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	7
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.	Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	8
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 der Flur 18 der Gemarkung Waren und umfasst die Flurstücke 17/2; 17/37; 17/39 sowie 17/40.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 17/2 und 17/37 (Grenze zu den rechtskräftigen Plänen B-Plan Nr. 5 sowie V+E-Plan Nr. 5);

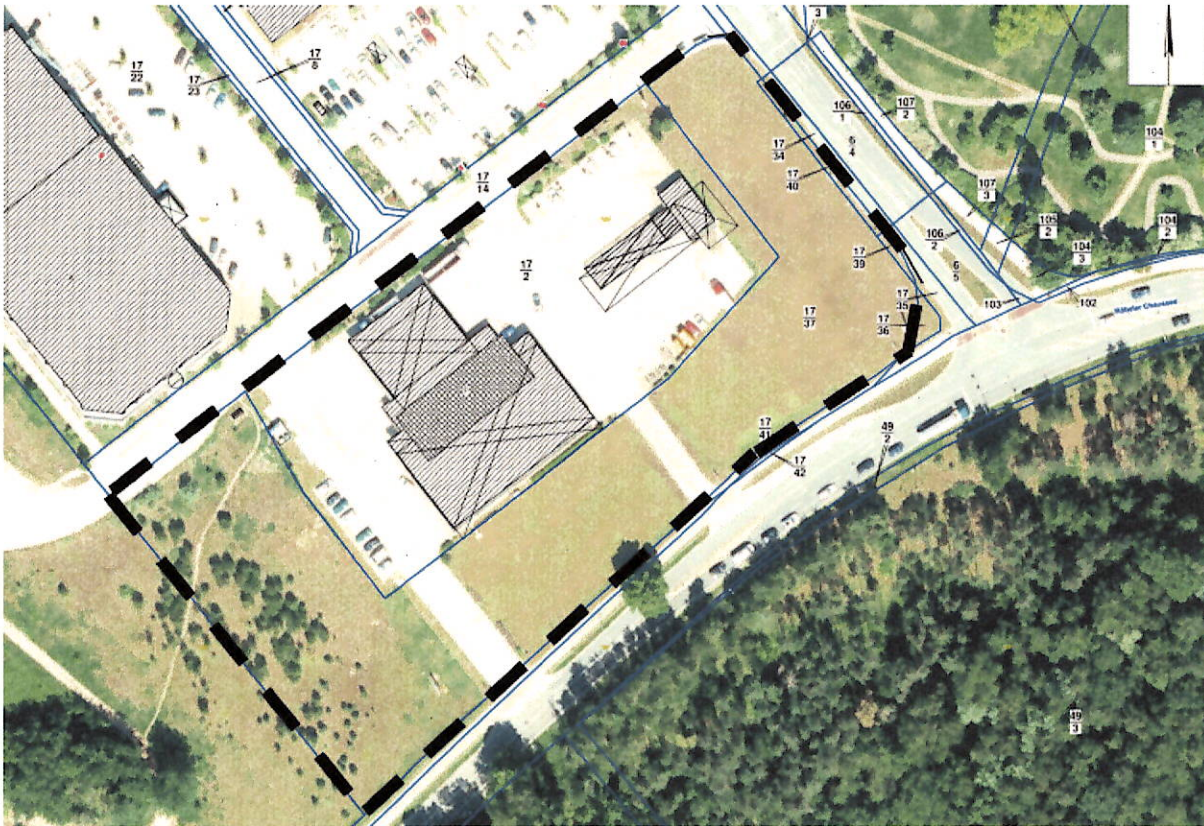
im Osten: durch die Warendorfer Straße;

im Süden: durch die B 192;

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 17/37.

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. 17.440 m².



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 Stadtvertretung hat am 08.10.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53 „Mischgebiet an der Kreuzung B 192/Warendorfer Straße“ 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 BauGB-ÄndG 2007 eingeführt. Damit wurde ein Bebauungsplan ermöglicht, welcher der Entwicklung und den Erhalt 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 soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn 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 wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Mischgebiet an der Kreuzung B 192/Warendorfer Straße“ umfasst ein mit einer Tankstelle (mit integriertem Tankstellenshop, einer Service- und einer Waschkabine mit SB-Waschboxen) genutztes Grundstück. Insgesamt ist das Gebiet jedoch nach § 34 BauGB (Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Durch den Bebauungsplan wird sich 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 verändern.

3. 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 Einzelhandelsstrukturen 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. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet ausgewiesen. An der östlichen und südlichen Plangrenze wurde ein ca. 25 m breiter Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Ein Großteil der Grünfläche ist als Biotop - 05835 Sandmagerrasen- eingestuft. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich zudem eine unterirdische Gasleitung. 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



- Geltungsbereich

3.3 Landschaftsplan

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

- Plangebiet gehört größtenteils 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 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 Entwicklungskonzept / 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, Anlage 1) 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 (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. Zudem haben die Städte in Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich eine fast doppelt so hohe Verkaufsfläche je Einwohner in Bezug auf den Bundesdurchschnitt. Demgegenüber beträgt die Kaufkraft lediglich 80 bis 90 Prozent des Bundesdurchschnittes.

Das Plangebiet befindet sich in keinem gem. Zentrenkonzept bestimmten Versorgungsbereich.

4. Veranlassung und Ziel der Planung

Die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 53 ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung konsequent fortzusetzen. 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 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 53 „Mischgebiet an der Kreuzung B 192/Warendorfer Straße“ die städtebauliche Neuordnung unter dem Aspekt des Ausschlusses weiterer über den jetzigen Stand hinausgehender Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Planungsziel erkannt und definiert. Gemäß der Begründung zum Aufstellungsbeschluss

sollte „die Ansiedlung weiterer über den jetzigen Bestand hinausgehender Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten langfristig ausgeschlossen werden.“

Da gegenwärtig seitens der Einzelhandelsketten verstärkt Ansiedlungsoffensiven gestartet werden, ist es notwendig, mit den verfügbaren Planungsinstrumenten nach dem Baugesetzbuch die städtebauliche Entwicklung innerhalb der Stadt zu lenken.

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 zentrenrelevanten 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.

5. Bestandsbeschreibung

Bauplanungsrechtlich stellt sich das Plangebiet gegenwärtig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile) und als Mischgebiet dar. Der bestehende Tankstellenshop wurde 2001 erweitert und hat nunmehr eine Verkaufsfläche von 127 m². Zum Tankstellenbetrieb gehört ferner eine Servicehalle mit ca. 80 m² sowie eine automatische Waschhalle mit angegliederten SB-Waschboxen. Umgeben ist die bauliche Anlage im Osten, Süden und Westen von einer Grünfläche. Ein Großteil der Grünfläche ist Sandmagerrasen, der als geschütztes Biotop durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes eingestuft wurde.

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das städtische Straßennetz gesichert. Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs angeschlossen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasser, Gas, Strom, Niederschlags- und Abwasser 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.

An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine unterirdische Gasleitung der Fa. OMG.

5.3 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sollten bei konkreten Bauarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind anfallende Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, entsprechend zu entsorgen.

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 nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen 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 ist, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf den Ausschluss der nicht zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Die Zulässigkeit des bereits bestehenden und genehmigten Tankstellenshops soll ausnahmsweise weiterhin zulässig sein und zugleich eine geringfügige Erweiterung auf 150 m² ermöglicht werden. 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. Mit der „Warener Liste“ 2007 wurden die nahversorgungsrelevanten Sortimente, welche zugleich zentrenrelevant sind, die übrigen zentrenrelevanten Sortimente individuell für die Stadt in der „Warener Liste 2007“ sowie die nichtzentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

In Kenntnis der vorhandenen Angebotsstruktur in der Stadt Waren (Müritz) wurde die ortsbezogene Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgestellt.

Gemäß den Festsetzungen des § 2 des Textes (Teil B) ist im Plangebiet die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben 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 Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops. Da Tankstellen in Mischgebieten allgemein zulässig sind, soll auch der kleine, oft dazugehörige Verkaufsshop ausnahmsweise zulässig sein. 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 Handwerksbetrieben stehen und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Zudem muss diese Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- 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.

Die Festsetzungen entsprechen der aktuellen Rechtssprechung zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen sowie dem Zentrenkonzept 2007 der Stadt Waren (Müritz).

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 hinaus gehen. 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 verbrauchsnahen 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 05.10.2016 die Begründung zur Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 53 „Mischgebiet an der Kreuzung B 192/Warendorfer Straße“ gebilligt.

Waren (Müritz), 06.10.2016



Möller
Bürgermeister

