



**Stadt Waren (Müritz)**



**Heilbad**

**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**Satzung über den  
Text-Bebauungsplan Nr. 48  
„Gewerbegebiet an der Teterower Straße vom Bahnübergang bis  
Stadtausgang“ der Stadt Waren (Müritz)  
(einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB)**

**BEGRÜNDUNG**



## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Gesetzliche Grundlage	4
3.	Planungsrechtliche Situation	3
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	6
5.1	Verkehr	7
5.2	Ver- und Entsorgung	7
5.3	Altlasten	7
5.4	Denkmalschutz	7
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.	Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	8
8.	Auswirkungen der Planung	8

## 1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Waren (Müritz) und erstreckt sich auf das innerhalb, der nachstehend angegebenen Grenzen, gelegene Gebiet. Es befindet sich in den Fluren 20 und 26 der Gemarkung Waren und wird begrenzt:

im Norden: durch die Verbindungsstraße von der Teterower Straße zu den Straßen Am Wiesengrund / Am Neuen Graben;

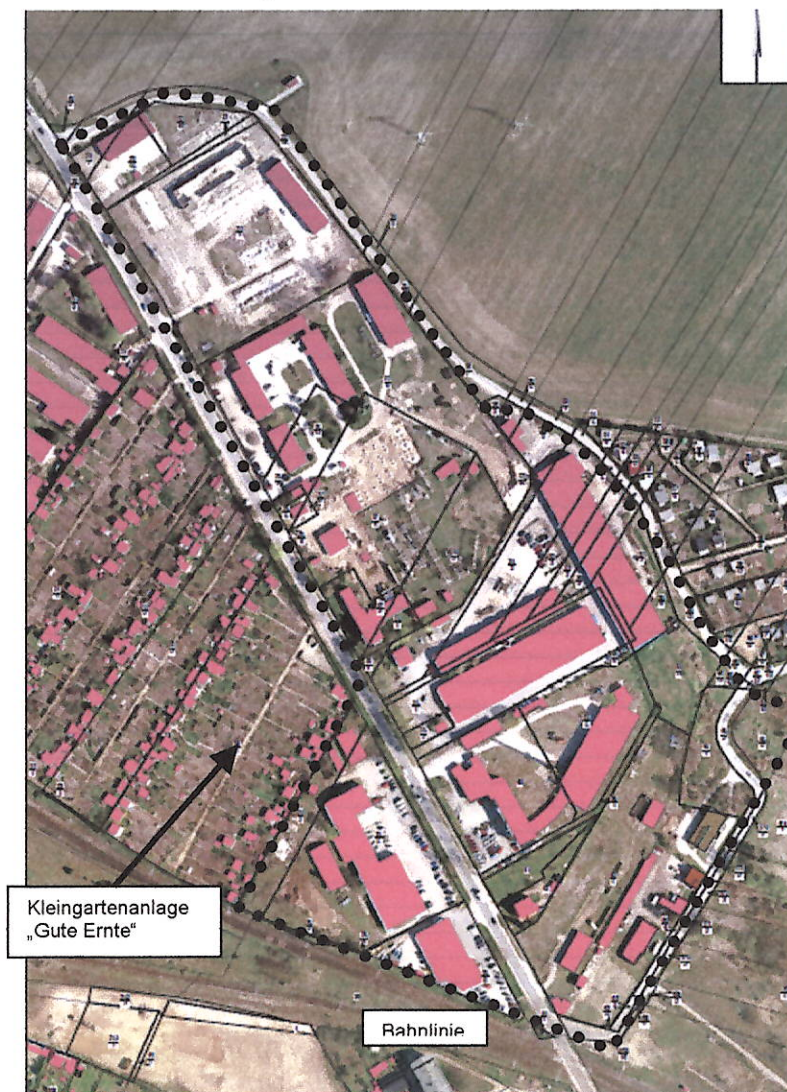
im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 45/3, 45/2 und 44/4 und 44/3 der Flur 26;

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 43/1 der Flur 26, die Teterower Straße querend entlang der Bahnlinie nach Rostock bis an das Ende der bestehenden gewerblichen Bebauung an der Grenze zur benachbarten Kleingartenanlage „Gute Ernte“;

im Westen: entlang der Teterower Straße bis zur Einmündung in den Verbindungsweg von der Teterower Straße zu den Straßen Am Wiesengrund / Am Neuen Graben.

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

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12,12 ha.



Auszug Luftbild 2006

## **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.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.03.2002 nach den §§ 8 und 9 BauGB aufgestellt. Um eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Interesse der Innenentwicklung und einer verbrauchernahen Versorgung der Gemeinde zu gewährleisten, wurde § 9 Abs. 2 a BauGB durch das BauGBÄndG 2007 eingeführt. Damit wurde ein Bebauungstyp entwickelt, 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 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 von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Diese Tatbestände liegen hier nicht vor, so dass die Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen kann.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird 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), von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet an der Teterower Straße vom Bahnübergang bis Stadtausgang“ umfasst größtenteils gewerblich genutzte Grundstücke. Einige Grundstücke sind durch eine ungeordnete Bebauung gekennzeichnet oder sind ungenutzt.

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.

Es wurden eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **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. In den Punkten (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. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Satzung als gewerbliche Baufläche dar. Da mit diesem Bebauungsplan an dieser Darstellung festgehalten wird, wird er gem. § 8 Abs. 2

BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 *Landschaftsplan*

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

- Plangebiet gehört zum Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Teterower Straße mit einer geringen Naturraumbewertung
- naturräumliche Gliederung: Waren – Kargower - Sanderhochfläche (B1);
- Landschaftsbild: Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Teterower Straße, niedrigste Wertstufe 1;
- Boden: sickerwasserbestimmte Sande (D2a1-Sand-Braunerde und Sand-Rosterde), Versiegelungsgrad mäßig;
- Hydrologie: stark sickerwasserbestimmte Sand mit mäßiger Grundwassergefährdung, im Plangebiet befindet sich eine Nebenwasserscheide;
- Altlasten: ehemalige Autoreparaturwerkstatt mit Lackiererei und Heizhaus –Gefährdungsabschätzung wurde auf einer Teilfläche vorgenommen, Nutzung wurde teilweise aufgegeben. Bei konkreten Baumaßnahmen muss eine Altlastenuntersuchung vorgenommen werden. Das Gebiet wird von Energiefreileitungen berührt;
- Schutzgebiete / Denkmale: keine bekannt.

### 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, 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 Einzelhandelsgutachten (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 Aussagen zu einzelnen relevanten Warengruppen getroffen. Die Verkaufsflächenausstattung in Waren entspricht bereits dem Niveau vergleichbarer Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern. Die durchschnittliche Umsatz-/Kaufkraftrelation hat gezeigt, dass in fast sämtlichen Warengruppen gegenüber dem Einzelhandelskonzept von 1999 ein deutlicher Kaufkraftzufluss zu beobachten ist. Die Ansiedlungsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen sind deshalb nur in begrenztem Umfang vorhanden. Ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf ist auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges quantitativ nicht darstellbar.“

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

#### **4. Veranlassung und Ziel der Planung**

Die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 48 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.

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet an der Teterower Straße vom Bahnübergang bis Stadtausgang“ wurde die städtebauliche Neuordnung unter dem Aspekt einer optimalen Ausnutzung der Flächen für weitere Gewerbeansiedlungen sowie der Ausschluss weiterer über den jetzigen Stand hinaus gehender Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Planungsziel definiert.

Das Plangebiet ist zur Zeit durch eine gewerbliche Nutzungen geprägt. Im nördlichen Bereich wird sich mit der Umsiedlung des Baustoffmarktes „Cassens“ ein weiterer Gewerbebetrieb positionieren. Auf einigen Flächen zeichnen sich jedoch auch Umstrukturierungsprozesse ab. Von Seiten der Grundstückseigentümer besteht häufig großes Interesse an der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, da der Verkauf oder die Verpachtung der Flächen an derartige Nutzer besonders lukrativ ist. Dies hat gerade in der Vergangenheit den Druck zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen stark erhöht. 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.

Daher soll die Zulässigkeit solcher Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen bzw. beschränkt werden mit dem Ziel, die angestrebte Zentrenentwicklung nicht zu erschweren bzw. um diese zu unterstützen.

Ein weiteres Planungsziel liegt darin, das Plangebiet Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorzubehalten. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist für die Innenstädte und die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich.

Dies dient dem Schutz der Zentren, zur Zentrenreinerhaltung und –entwicklung. Die im Zentrenkonzept ausgewiesenen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden.

#### **5. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist zur Zeit durch gewerbliche Nutzungen sowie durch teilweise leerstehende, ehemals gewerblich genutzte Flächen gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde die Umsiedlung des Baumarktes „Cassens“ bereits genehmigt. Der Umzug ist für 2012/2013 geplant.

Mit dem Bau der Brücke über die Bahnlinie Berlin – Rostock in der Teterower Straße, der Revitalisierung des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes sowie der Neuerschließung des Gewerbegebietes Rothegrund stellen sich die Grundstücke im Plangebiet zukünftig als attraktive Ansiedlungsflächen dar.

#### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die direkte Lage an der Teterower Straße/B 108 sicher gestellt. Die Teterower Straße wird von der Anbindung des Gewerbegebietes „Rothegrund“ bis an das Brückenbauwerk komplett ausgebaut. Der Ausbau ist für 2013 geplant. Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs durch die Güstrower Verkehrsgesellschaft angeschlossen.

#### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasser, Gas, Strom, Niederschlags- und Abwasser sowie Telekommunikation muss im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen geklärt werden. Teilweise befinden sich Leitungs-, Kabel- und Kanaltrassen auch auf privaten Grundstücken. Der Brandschutz ist über die anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz) sowie ein ausreichendes Hydrantensystem gesichert.

#### 5.3 Altlasten

Im Plangebiet befand sich eine Autoreparaturwerkstatt mit Lackiererei und Heizhaus (Flur 26, Flurstücke 40 und 38/5 sowie Flur 20, Flurstück 25/5). Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich teilweise aufgegeben. Eine Gefährdungsabschätzung wurde auf einer Teilfläche vorgenommen. Bei konkreten Baumaßnahmen sollte eine Altlastenuntersuchung vorgenommen werden. 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, unter Wahrung der Allgemeinheit zu beseitigen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Tanklagers Puls (Flur 26, Flurstück 43/1) wurden 2005 die Sanierungsarbeiten zur Beseitigung der Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Kontamination durchgeführt. Die Dokumentation kann im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingesehen werden.

#### 5.4 Denkmalschutz

Derzeit sind 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 und fast vollständig mit Nutzungen belegt ist, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf die Steuerung der nichtzulässigen Einzelhandelsnutzungsarten. Die Zulässigkeit der bereits genehmigten Umsiedlung des Baustoffmarktes „Cassens“ steht den Planinhalten nicht entgegen.

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 zent-

renrelevant sind, die übrigen zentrenrelevanten Sortimente individuell für die Stadt in der „Warener Liste 2007“, sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

In Kenntnis der vorhandenen Angebotsstruktur in der Stadt Waren (Müritz) wurde die ortsbezogene Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgestellt. 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 des Texts (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 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 er in einem räumlichen, betrieblichen und 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. des 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 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 des Einzelhandelsanschlusses zuwider läuft. Auf Grund konkretisierter Begriffsbestimmungen sollen auch Autohäuser ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzungen entsprechen der aktuellen Rechtsprechung 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. Obwohl er nur einen rein erläuternden Charakter hat, soll er Bestandteil der Satzung bleiben, da der „Bürger“ oft nur die Satzung liest.

## **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 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 13.06.2012 die Begründung zur Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet an der Teterower Straße vom Bahnübergang bis Stadtausgang“ gebilligt.

Waren (Müritz), 20.08.2012



*E. Rhein*  
Rhein  
Bürgermeister