



# Stadt Waren (Müritz)



## Heilbad

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

### **Text-Bebauungsplan Nr. 35 B - Gewerbegebiet Eichholzstraße - der Stadt Waren (Müritz)**

(einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m § 13 Abs. 1 BauGB)

#### Anlage zur Satzung

Lageplan vom 10.06.2021 (Maßstab 1:2.000)

Bearbeiter:

Stadt Waren (Müritz)

Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung

Sachgebiet Stadtplanung/Wirtschaftsförderung/Baurecht

Waren (Müritz), 10.06.2021

#### **Auslegungsexemplar**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit  
zum Bebauungsplan Nr. 35 B  
"Gewerbegebiet Eichholzstraße"  
der Stadt Waren (Müritz)

Die Unterlagen haben  
vom 13.09.2021 bis einschließlich  
13.10.2021

im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschafts-  
förderung, Zimmer 2.03 öffentlich  
ausgelegt.

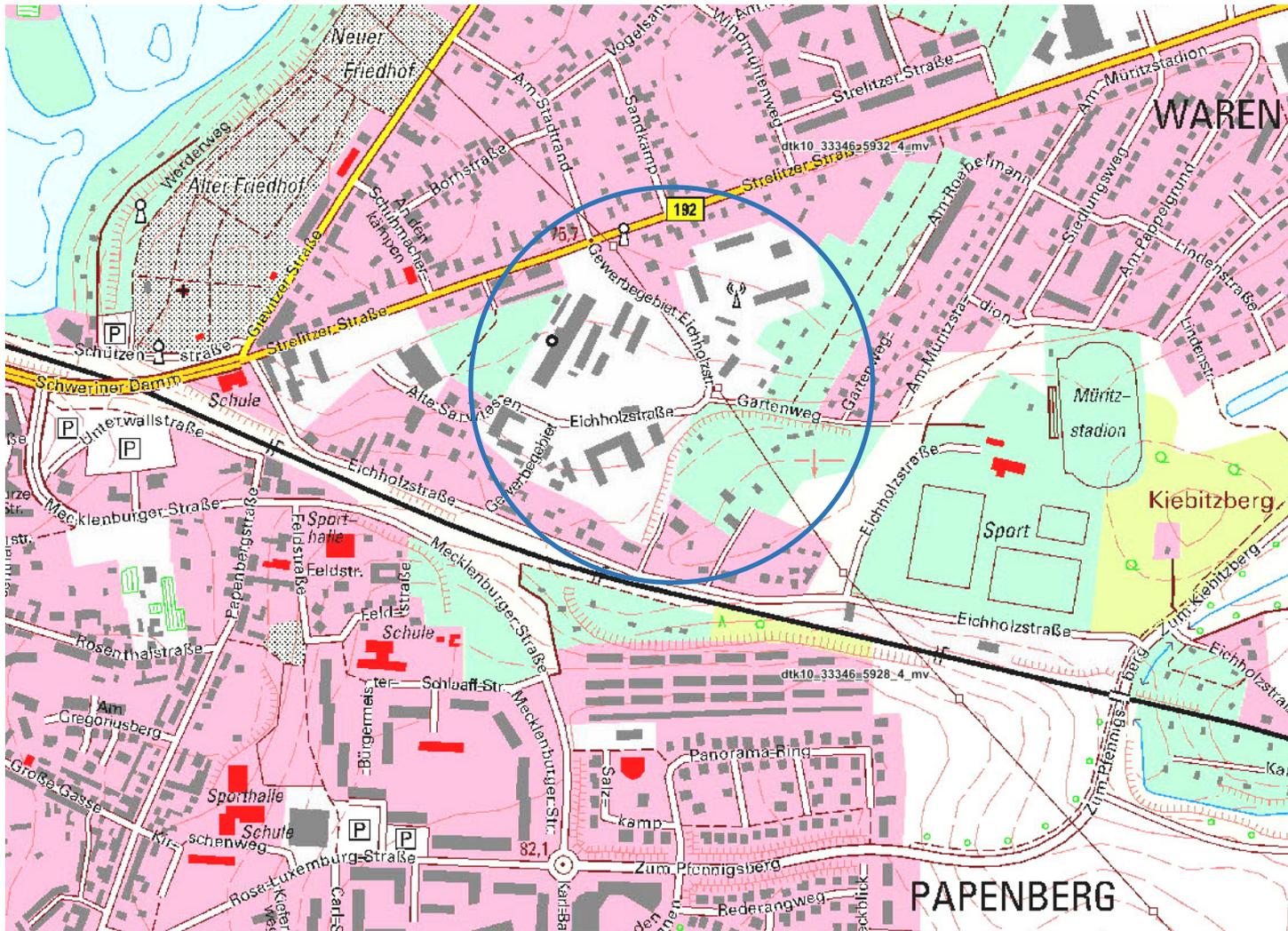
Datum ..... Siegel

N. Möller  
Bürgermeister

# Übersichtsplan



Lage des Plangebietes



**Satzung der Stadt Waren (Müritz)  
über den Text-Bebauungsplan Nr. 35 B  
„Gewerbegebiet Eichholzstraße“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Text-Bebauungsplan Nr. 35 B „Gewerbegebiet Eichholzstraße“ erlassen.

**§ 1  
Örtlicher Geltungsbereich  
(§ 9 Abs.7 BauGB)**

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flurstücke in den Fluren 12, 19, 21 und 66 der Gemarkung Waren und wird begrenzt:
- im Norden: durch die „Strelitzer Straße“ (B 192);
  - im Osten: durch die Zufahrtsstraße „Gewerbegebiet Eichholzstraße“, die Flächen der Kreisstraßenmeisterei sowie durch private Gärten;
  - im Süden: durch die nördliche Grenze der Wohngrundstücke „Eichholzstraße 16 bis 23 a“ sowie durch die Straße „Alte Sarwiesen“;
  - im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 358/50 (Grundstück: „Gewerbegebiet Eichholzstraße 1“) und durch die westliche Grenze des Flurstücks 359/18.
- Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,5 ha.
- (2) Das in seiner Begrenzung vorstehend beschriebene Gebiet ist im Lageplan (Maßstab: 1:2.000) dargestellt und als Anlage beigefügt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Text-Bebauungsplanes.

**§ 2  
Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB)**

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet GE 1“ und „Gewerbegebiet GE 2“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1. Nutzung des Gewerbegebietes GE 1** § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen mit Tankstellenshops bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Lagerplätze; diese sind nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig
- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

## 2. Nutzung des Gewerbegebietes GE 2

§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

### 2.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Lagerplätze; diese sind nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig.

### 2.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

§ 8 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten.

## 3. Nicht zulässig sind im GE 1 und GE 2

§ 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der „Warener Liste“ des Zentrenkonzeptes (siehe unten) sowie sonstiger Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten außer den unter 1.4 genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Campingartikel und maritimer Bedarf“,
- Werbeanlagen, die eigenständige Gewerbebetriebe darstellen.

## 4. Ausnahmsweise zulässig sind im GE 1 und im GE 2

§ 1 Abs. 5 BauNVO

- Produktionsbezogene Verkaufsstätten, vorausgesetzt es handelt sich um einen im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerkes oder des produzierenden bzw. des verarbeitenden Gewerbes. Die Verkaufsstätten müssen dabei in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein (max. 10 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes).
- Autohäuser,
- Einzelhandelsnutzungen mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Campingartikel und maritimer Bedarf“ in einem unmittelbaren räumlichen, betrieblichen, funktionellen und flächenmäßig deutlich untergeordneten Zusammenhang mit dem Verkauf von Booten und einer max. Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>.

## 5. Photovoltaikanlagen

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nur auf Dachflächen bestehender oder neu zu errichtender Gebäude zulässig.

### „Warener Liste“

#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant):**

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke  
Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik  
Blumen, zoologischer Bedarf  
Pharmazeutische, medizinisch-orthopädische Artikel  
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf

#### **Zentrenrelevante Sortimente:**

Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien  
Baby- und Kinderartikel (inkl. Kinderwagen)  
Schuhe, Lederwaren  
Handarbeits-, Bastelbedarf  
Kunstgewerbe, Antiquitäten

Spielwaren, Hobby, Musikalien, Musikinstrumente  
Sportartikel, Fahrräder, -zubehör  
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel  
Uhren, Schmuck  
Foto-, Akustik- und Optikartikel  
Bettwaren (Bettwäsche und Matratzen), Haus- und Tischwäsche  
Elektrogroß- und -kleingeräte  
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik  
Computer und -zubehör  
Campingartikel, Jagdbedarf  
Maritimer Bedarf

#### **Nicht-zentrenrelevante Sortimente:**

Bau- und Gartenbedarf  
Tapeten, Farbe, Lacke  
Leuchten, Lampen  
Bodenbeläge, Teppiche  
Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe  
Möbel (inkl. Bad-, Büro- und Gartenmöbel)  
Sanitärbedarf

In der Sortimentsliste nicht aufgeführte Sortimentsgruppen werden darüber hinaus als in der Regel nicht-zentrenrelevant bewertet.

#### **Allgemeiner Hinweis**

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB, d.h. der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung. Da dieser Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung enthalten soll, wird er als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

#### **Verfahrensvermerke**

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom 10.04.2019 als einfacher Text-Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.  
Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Warener Wochenblatt " am 10.08.2019 sowie im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de), unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum ..... statt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am ..... den Entwurf des Text-Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Text-Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten Mo-Fr: 8.00-12.00 Uhr, Mo,Mi und Do: 13.30-16.00 Uhr, Di: 13.30-17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de), unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Während der Auslegung bestand die Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Dabei ist auch mitgeteilt worden, dass das Planverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Text-Bebauungsplan wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Die Satzung über den Text-Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz),

Möller  
Bürgermeister

Der Beschluss über den Text- Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Satzungstext auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich im "Warener Wochenblatt" und im Internet unter [www.waren-mueritz.de](http://www.waren-mueritz.de), unter der Rubrik „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Waren (Müritz), .....

Möller  
Bürgermeister