

**Satzung
über die Teilaufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 7
„Kietzbereich“
der Stadt Waren (Müritz)**



Begründung

nach § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025, Nr. 257)

Ausgearbeitet

Stadt Waren (Müritz)
Amt für Bau, Umwelt und Stadtplanung
Sachgebiet: Stadtplanung / Baurecht

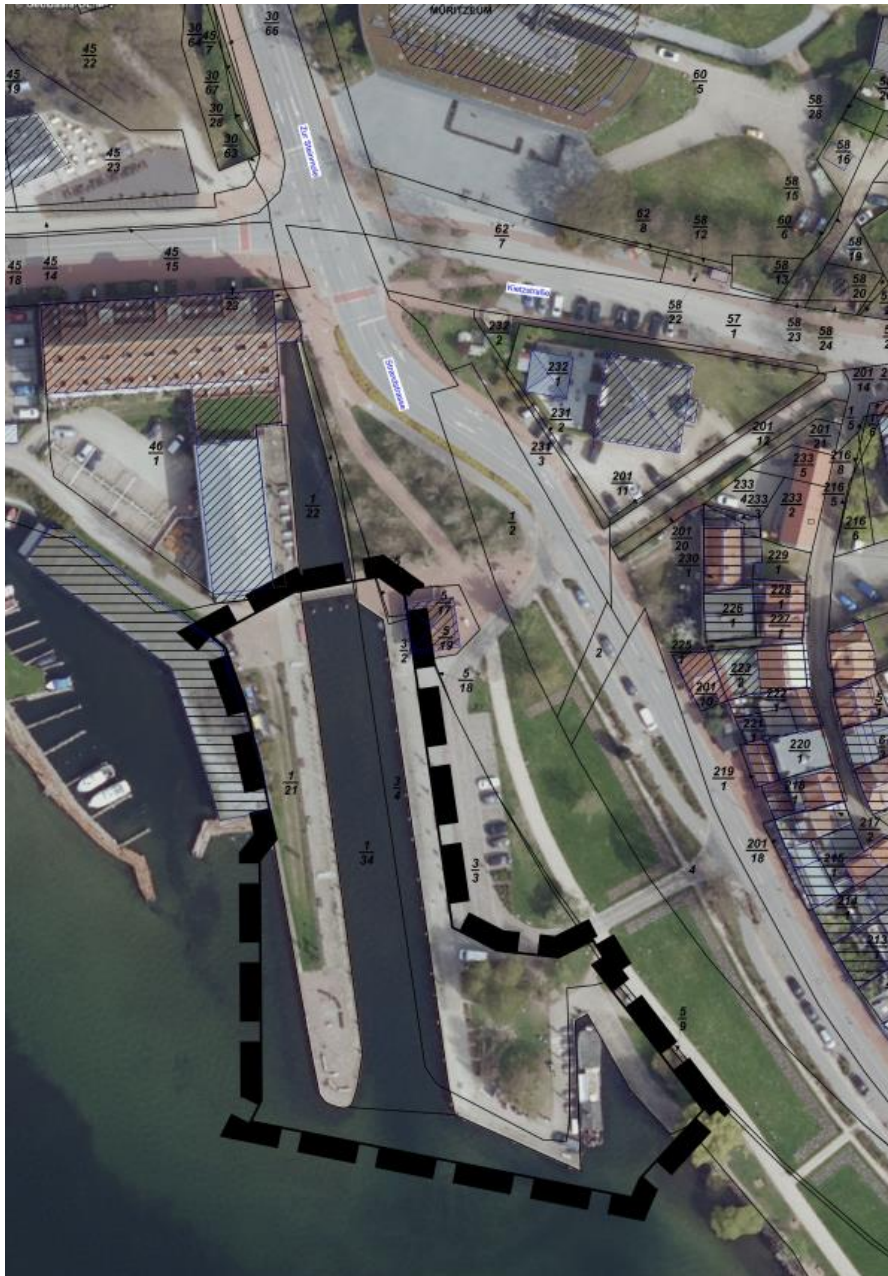
Waren (Müritz),

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Ursprüngliche Ziele und Inhalte des aufzuhebenden Bebauungsplanes	4
2.2	Anlass und gesetzliche Grundlage der Aufhebungssatzung	4
3.	Gegenwärtige Situation im Aufhebungsgebiet /Bestandsbeschreibung	5
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Landschaftsplan	6
5.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planaufhebung	6
6.	Auswirkungen der Aufhebung	7
6.1	Planungsrechtliche Situation	7
6.2	Umweltauswirkungen	7
7.	Entschädigungsansprüche und Kosten	7
8.	Zusätzliche Angaben	7
8.1	Alternativende Planungsmöglichkeiten	7
8.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	7
9.	Zusammenfassung	8

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kietzbereich“ grenzt unmittelbar westlich an den historischen Stadtkern von Waren (Müritz). Das Aufhebungsgebiet umfasst teilweise die Flurstücke 3/3, 3/4, 5/20 und 5/21 der Flur 4 sowie 1/21, 1/22, 1/28, 1/34 und 1/48 der Flur 63. Das Gebiet wird gegenwärtig als Hafen „Steinmole“ mit den angrenzenden Land- und Wasserflächen genutzt. Bestandteil des Aufhebungsgebietes ist auch die Fußgängerbrücke von der Strandstraße zur Kietzanlage. Die Buswendschleife mit den Stellplätzen gehört nicht zum Aufhebungsgebiet. Das Plangebiet der Aufhebungssatzung hat eine Größe von ca. 6.470 m².



Auszug aus Luftbild 2025

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Ursprüngliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kietzbereich“

Am 30.01.1997 ist der Bebauungsplan Nr. 7 in Kraft getreten.

Ein Kernstück des Bebauungsplanes Nr. 7 bildet die öffentliche Parkanlage „Kietzanlage“ mit dem alten Baumbestand, Park- und Uferpromenaden, dem Schiffsanleger sowie dem Denkmal für die Gefallenen der beiden Weltkriege. Die Kietzanlage ist eine der am stärksten frequentierten Grünanlagen in der Stadt. Sowohl Touristen als auch Einheimische genießen hier den unverbauten Blick auf die Müritz und den direkten Zugang zur Müritz.

Weitere wichtige Planinhalte wurden in den Sondergebieten 1-3 festgesetzt. Der Bereich des Sondergebietes 2 mit der Gaststätte „Rundbau“ wurde zwischenzeitlich durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 45 N „Müritzpalais“ überplant. Dieses Vorhaben wurde auch umgesetzt. Das Sondergebiet 1 umfasst den ehemaligen Kietzspeicher mit der Zweckbestimmung Beherbergung. Diese Planinhalte wurden auch bei der Sanierung umgesetzt. Es entstanden Ferienwohnungen mit touristischen Nebeneinrichtungen wie ein Café, Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen, u.a. von Schifffahrtskarten.

Das Sondergebiet 3 beinhaltet den Hafen mit betriebstechnischen Anlagen und Einrichtungen für den Hafenbetrieb, eine Mole, eine Fußgängerbrücke als Verbindungsweg von der Strandstraße zur Kietzanlage. Dieser Hafen wird umgangssprachlich als „Hafen Steinmole“ bezeichnet und beherbergt die Liegeplätze von verschiedenen Fahrgastschiffen. Dieser Bereich soll zwar weiterhin als Hafen genutzt werden, die Ausgestaltung der neuen Planungen entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des B-Planes Nr. 7.

Zudem wurden auch entlang der Strandstraße öffentliche Grünanlagen festgesetzt. Diese wurden auch hergestellt.

2.2 Anlass, Ziel und gesetzliche Grundlage der Aufhebungssatzung

Bedingt durch die direkte Lage am Ufer der Müritz entwickelte sich die Stadt zu einem touristischen Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte. Dabei spielten die Häfen eine wichtige Rolle. Durch die Aufgabe des Wirtschaftshafens - Stadthafen wurde hier die Möglichkeit geschaffen Gast- und Dauerliegern einen Liegeplatz anzubieten. Der Hafen Steinmole wurde vorrangig durch die Fahrgastschiffahrt genutzt. Bereits 2010 wurde in einer Hafenkonzeption (Beschluss 2010/216, Büro plan4 GmbH) Lösungsansätze für eine Optimierung und langfristige Attraktivitätssteigerung der beiden Häfen dargelegt. Der Stadthafen wurde dann grundhaft saniert, ausgebaut und 2016 zur Nutzung freigegeben. Durch den Bau zweier neuer Molen konnte die Anzahl der Liegeplätze für Gast- und Dauerlieger erhöht werden und zudem bestand durch die Art und Lage der Molen die Möglichkeit des Kaufes der Wasserflächen durch die Stadt.

Bereits in der Hafenkonzeption 2010 wurde auch die Sanierung und der Ausbau des Hafens Steinmole näher untersucht. Dieses Vorhaben musste jedoch immer wieder wegen fehlender finanzieller Mittel verschoben werden. Seit 2019 wurden die Planungen wieder forciert und terminlich wird mit einem Baubeginn in 2026 geplant. Es ist der Neubau von zwei Molen geplant. An diesen können zukünftig 7 Fahrgastschiffe und eine Schiffsgaststätte angeschlossen werden. Zudem wird ein Versorgungskai die technische Versorgung der Fahrgastschiffe absichern.

Mit den nunmehr vorliegenden Planungen zur Umgestaltung des Hafens Steinmole werden die bestehenden Bauwerksgrenzen signifikant geändert und verschoben. Die Maßnahme liegt teilweise außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 7 auf Flächen der Bundesrepublik Deutschland sowie innerhalb der im B-Plan Nr. 7 definierten Festsetzungen „Sondergebiet Hafen“, „Hafen für Fahrgastschiffe“ und Fläche für „Grünflächen“. Die Festsetzungen des B-Planes kollidieren in diesen Bereich jedoch mit den konkreten Ausführungsplanungen, wobei jedoch am grundsätzlichen Planungsziel eines Sondergebietes „Hafen“ mit der Zweckbestimmung Hafen für Fahrgastschiffe festgehalten wird.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Neubau eines Fahrgasthafens an der Steinmole in Waren (Müritz)“ soll über einen Antrag nach § 6 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes über die Nut-

zung der Gewässer für den Verkehr und die Sicherheit in den Häfen (Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz – WVHa SiG M-V) genehmigt werden. Damit für die Gesamtmaßnahme nicht zwei unterschiedliche Rechtsnormen angewendet werden müssen, soll der Bebauungsplan Nr. 7 „Kietzbereich“ für Teilflächen, welche von der Maßnahme „Neubau Fahrgasthafen“ betroffen sind, aufgehoben werden. Damit entfallen für das Aufhebungsgebiet die Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 „Kietzbereich“.

Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung. Das Verfahren zur Einleitung der Aufhebungssatzung wurde gem. § 8 BauGB mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 30.04.2025 eingeleitet. Der Beschluss wurde im Warener Wochenblatt am 24.05.2025 bekannt gemacht. Das Verfahren zur Aufhebung soll nach § 13 a Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Hier ist geregelt, dass die Abs. 1-3 dieses Paragraphen auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes gelten.

Gem. § 13 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Unterrichtung und Erörterung der Planungen „Neubau Fahrgasthafen Steinmole“ erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete.

Eine Beteiligung von betroffenen Anliegern fand in Form einer Informationsveranstaltung am 01.10.2025 statt. Hieran nahmen neben Angestellten der Stadt, des Planungsbüros auch Vertreter des angrenzende „Stadthafens Mitte“, der Fahrgastschiffahrtsunternehmen, Betreiber der angrenzenden gastronomischen Einrichtungen, Vertreter von Versorgungsunternehmen sowie die Kur- und Tourismus GmbH teil.

Die ersatzlose Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes hat die vorrangige Zielstellung, eine überholte städtebauliche Hafengestaltung zu korrigieren und Investitionshemmnisse für die zukünftige Neugestaltung des Fahrgasthafens Steinmole zu beseitigen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auch auf der Grundlage des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz – WVHa SiG M-V gewährleistet werden.

3. Gegenwärtige Situation im Aufhebungsgebiet / Bestandsbeschreibung

Im Bereich des Aufhebungsgebietes befinden sich der Hafen Steinmole mit den Wasserflächen und den angrenzenden Kaianlagen, der Fußgängerbrücke von der Strandstraße zur Kietzanlage sowie eine kleine öffentliche Grünanlage. Gegenwärtig können hier zwei Fahrgastschiffe anlegen. Die Manövrierverhältnisse für die Fahrgastschiffe sind als beengt einzustufen. Die Uferbefestigungen bedürfen einer dringenden Sanierung und auch die technische Versorgung ist als mangelhaft zu bewerten. Mit dem Neubau des Fahrgasthafens besteht zudem die Möglichkeit die Ver- und Entsorgung der Fahrgastschiffe aus dem Stadthafen in diesen neuen Fahrgasthafen auszulagern. Damit können die Emissionen im Flanier- und Gastronomiebereich am Stadthafen deutlich reduziert werden.

Der Verkaufspavillon sowie die Busschleife mit den Stellplätzen sind nicht Bestandteil der aufzuhebenden Teilfläche.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

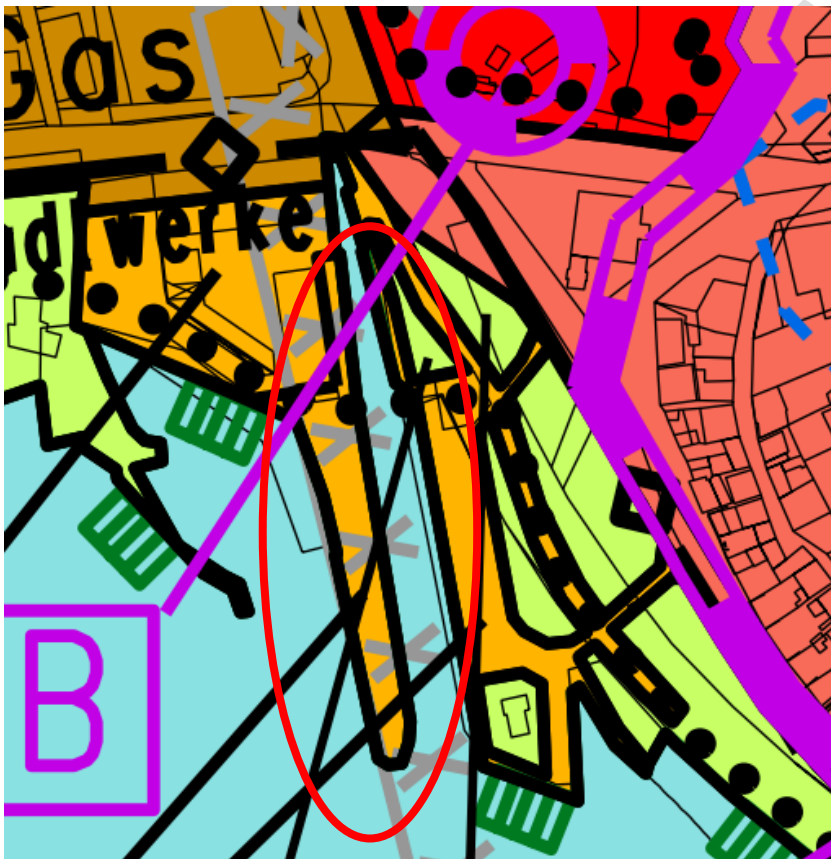
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Waren (Müritz) sowohl als Mittelzentrum als auch als Tourismusschwerpunktraum eingestuft. In diesen Räumen kommt der Tourismusentwicklung eine besondere wirtschaftliche Entwicklung zu. Entsprechend haben Belange des Tourismus gegenüber Belangen anderer Wirt-

schaftszweige besonderes Gewicht. Das Mittelzentrum Waren (Müritz) soll sich als überregional bedeutsames Tourismuszentrum weiter profilieren und insbesondere unter Nutzung der vor Ort verfügbaren Solevorkommen Imageträger der Tourismus- und Gesundheitsregion Mecklenburgische Seenplatte sein.

An den Aussagen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird festgehalten. Nachfolgende Planungen sollen sich daran orientieren.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Aufhebungsgebiet als Sondergebiet Hafen und öffentliche Grünfläche dargestellt. An diesen Planungszielen wird auch mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung festgehalten werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Geltungsbereich

4.3 Landschaftsplan

Die Festsetzungen, Aussagen und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden durch die Aufhebung nicht berührt.

5. Allgemeine Ziel und Zwecke der Planaufhebung

Ziel dieses Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kietzbereich“, da sich aus den neuen planerischen und gestalterischen Ansätzen der konkreten Objektplanung Abweichungen gegenüber dem wirksamen B-Plan ergeben haben. Mit der Aufhebung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben künftig nach dem Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz zu beurteilen.

6. Auswirkungen der Aufhebung

6.1 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist mit Erlangen der Rechtskraft der Aufhebungssatzung für den Geltungsbereich als unbeplanter Bereich zu beurteilen.

Für das Gebiet der Aufhebungssatzung gelten zudem noch die Instrumentarien, Regeln und Vorschriften des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetzes.

6.2 Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind, bedingt durch die Aufhebung der Teilflächen des Bebauungsplanes, nicht zu erwarten.

Durch die Aufhebung der Teilflächen wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

7. Entschädigungsansprüche und Kosten

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Für beide Rechtsgrundlagen liegen keine Voraussetzungen vor, so dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes weder Entschädigungs- noch Schadensersatzansprüche erkennbar sind.

Es können auch keine Schadensersatzansprüche aus Amtspflichtverletzung gem. § 839 BGB geltend gemacht werden.

Durch die Aufhebung der Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kietzbereich“ entstehen der Stadt Waren (Müritz) keine Kosten. Das Hafengebiet ist Teil der Bundeswasserstraße. Grundstückseigentümer sind sowohl die Stadt Waren (Müritz) als auch die Bundesrepublik Deutschland. Nach Genehmigung der Planungen nach dem WVHaSIG M-V wird die Stadt die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG) beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe als zuständiges Amt für den Eingriff in die Bundeswasserstraße beantragen. Über den Ankauf der Bundesflächen soll nach Fertigstellung des neuen Fahrgasthafens entschieden werden.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da sich die Aufhebung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

8.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die faktischen Verhältnisse, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich bleiben weitestgehend erhalten. Die Erstellung von spezifischen Fachbeiträgen oder Gutachten erfolgt im Rahmen der konkreten Objektplanung auf der Grundlage des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetzes.

9. Zusammenfassung

Aus Gründen veränderter städtebaulicher und konkreter Projektplanungen soll der Bebauungsplan Nr. 7 „Kietzbereich“ für Teilflächen aufgehoben werden. Da ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nicht gegeben ist, wird die Zulässigkeit von Vorhaben künftig planungsrechtlich auf der Grundlage des Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetzes zu beurteilen sein.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der beabsichtigten Teilaufhebung des Bebauungsplanes keine nachteiligen – mithin auch keine erheblichen – Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Umweltbeeinträchtigungen durch die konkrete Objektplanung werden im Rahmen der Genehmigung nach Wasserverkehrs- und Hafensicherheitsgesetz beurteilt und abgearbeitet.

Die Stadtvertretung hat am die Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kietzbereich“ gebilligt.

Waren (Müritz),

Möller
Bürgermeister