



**Satzung über die 2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Waren Ost“
der Stadt Waren (Müritz)**

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes	3
2. Gesetzliche Grundlage	3
3. Veranlassung und Ziel der Planung	4
4. Bestandsbeschreibung	7
4.1 Verkehr	7
4.2 Ver- und Entsorgung	7
4.3 Altlasten	8
4.4 Denkmalschutz	8
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6. Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht gem. § 2 a BauGB	9
7. Auswirkungen	9

Anlage
Zentrenkonzept 2007

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Waren Ost“ entspricht dem Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 vom 10. November 1995 (in Kraft seit 19.12.1995).

Das Plangebiet befindet sich im Ostteil der Stadt Waren (Müritz) und umfasst eine Größe von ca. 22,6 ha.

Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 34/97 der Flur 35;

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 30/3 der Flur 35 sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 1/2 der Flur 39;

im Süden: durch die B 192;

im Westen: durch die F.-W.-Raiffeisen-Straße sowie durch die O.-Intze-Straße.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

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 Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet Waren Ost“ ist am 18. März 1992 in Kraft getreten. Die Satzung über die 1. Änderung beinhaltete vorrangig eine Änderung des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich. Diese 1. Änderung ist seit dem 19. Dezember 1995 in Kraft. Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderungssatzung.

Die 2. Änderung zu diesem Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10. Dezember 2009 gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren entworfen und aufgestellt. Gem. § 13 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung der Satzung über die 1. Änderung soll für den Nutzungsausschluss von Einzelhandelseinrichtungen nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) konkretisiert werden. Da die bisherige Gebietsfestsetzung mit „Gewerbegebiet“ bestehen bleibt, werden die planerischen Grundgedanken der Planung erhalten. Bei Einschränkungen der zulässigen Nutzung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die Grundzüge regelmäßig nicht berührt, weil eine solche Einschränkung nur möglich ist, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 1 BauNVO ist auf die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gerichtet. Einzelhandelsbetriebe waren bereits ausgeschlossen. Damit konnte das Baugebiet seinen Hauptnutzungen um so mehr und besser zur Verfügung stehen.

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

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den Geltungsbereich dieser Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 4 ein Gewerbegebiet aus. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3. Veranlassung und Ziel der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist erforderlich, um die im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffenen Regelungen zur Einzelhandelsnutzung durch Beschluss der Stadtvertretung vom 23.09.1991 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Waren Ost“ diente, wie sein Name auch bereits zum Ausdruck bringt, der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Das Plangebiet wurde in 3 Teilbereiche mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet –GE–“, „Gewerbegebiet „1“ – GE 1 –, und „Gewerbegebiet „2“ – GE 2 –, gegliedert. Für alle 3 Teilbereiche wurden bereits Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unterschiedliche Arten der Nutzung wurden für „ausnahmsweise zulässige Nutzungen“ festgesetzt. In den Gebieten „GE“ und „GE 2“ waren Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zulässig waren im Gebiet „GE 1“ Läden des Einzelhandels nur mit Waren, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiterverarbeitet oder repariert. Mit diesen Festsetzungen konnte in der Vergangenheit die Ausbreitung des klassischen Einzelhandels in den Gebieten „GE 1“ und „GE 2“ verhindert werden. Im Gebiet „GE“ haben sich Einrichtungen mit den Sortimenten Bekleidung, Wäsche, sonstige Textilien, Schuhe, Lederwaren, Bettwaren, Haus- und Tischwaren, Tapeten, Farben, Lacke, Bodenbeläge, Teppiche, Heimtextilien Gardinen und Dekostoffe angesiedelt.

Zudem wurden durch eine konsequente Ansiedlungspolitik die Flächen größtenteils von „klassischen“ Gewerbebetrieben erworben und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes erreicht.

Die 2. Änderung 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.

In der Vergangenheit haben sich die Einzelhandelsstruktur, die Definition des Einzelhandels sowie die aktuelle Rechtsprechung zum Einzelhandel weiter entwickelt. In den letzten Jahren hat sich der Druck auf die Städte und auch auf Waren (Müritz) bezüglich der Ausweisung von Einzelhandelsstandorten wieder erhöht.

Darauf hin 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.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 grenzt an den gem. Zentrenkonzept bestimmten Sonderstandort „Waren Ost“ an und ist mit einer Teilfläche, dem Gebiet „GE“, auch Bestandteil dieses Sonderstandortes.

Planungsziel ist weiterhin der komplette Ausschluss aller Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, auch der bisher ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe im „Gewerbegebiet 2“. Die Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet „GE“ sollen, da sie zum Sonderstandort „Waren Ost“ gehören, ausnahmsweise zulässig bleiben.

Dies dient dem Schutz der Zentren, zur Zentrenreinerhaltung und –entwicklung. Die im Zentrenkonzept ausgewiesenen Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden. Zu diesem Zweck ist es nach Maßgabe der im Zentrenkonzept dargestellten Erfordernisse notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zu erhaltenen 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. Mit der Flächensicherung für die Gewerbeansiedlung wird die Stadt auch den damaligen Förderbedingungen für die Erschließung des Gebietes gerecht.

Die Bereitstellung von Fördermitteln sah eine Nutzung und Sicherung des Gebietes als Gewerbestandort vor.

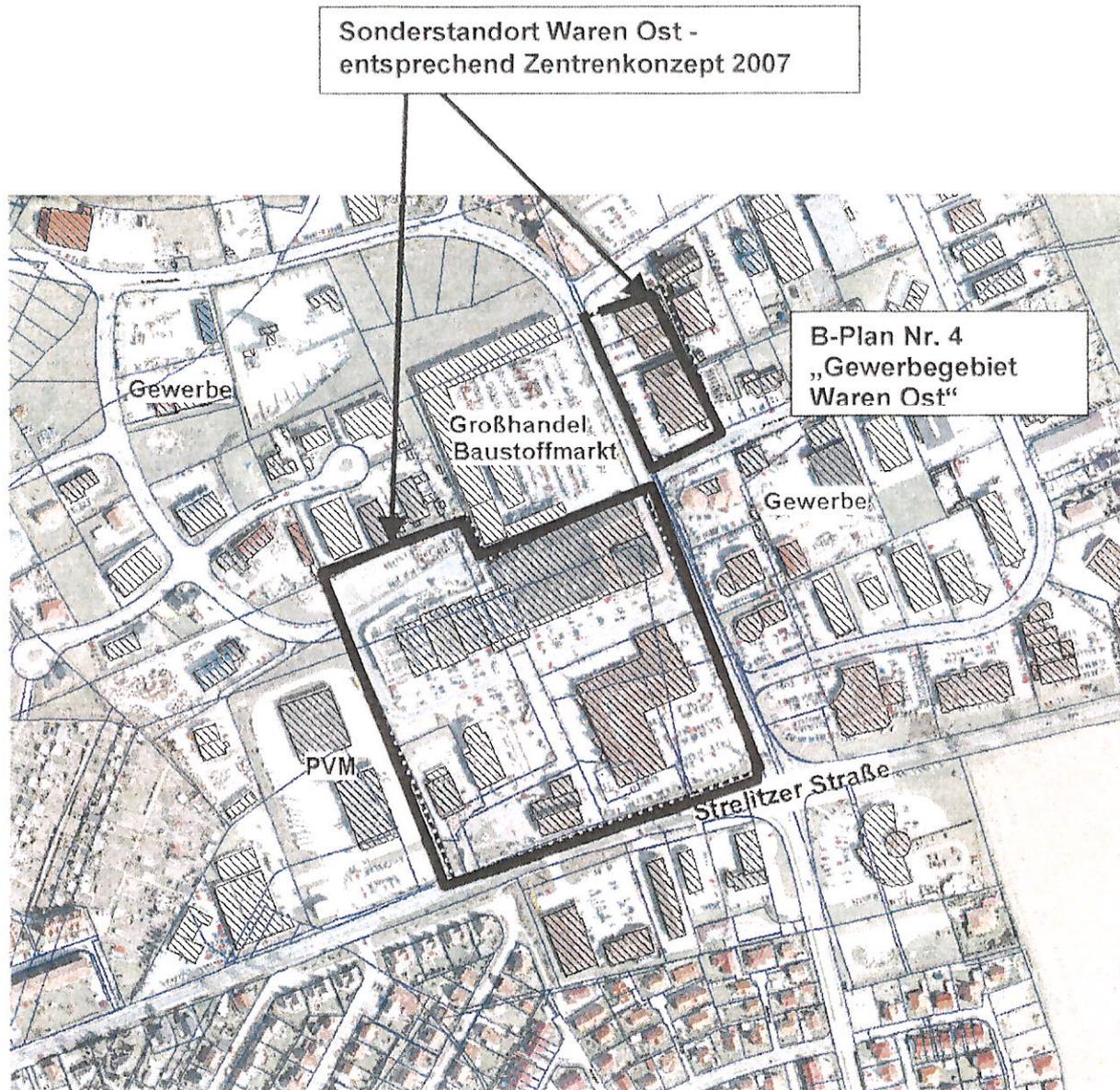
Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelgutachten (Stand März 2007).

„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 Besitzstruktur 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.

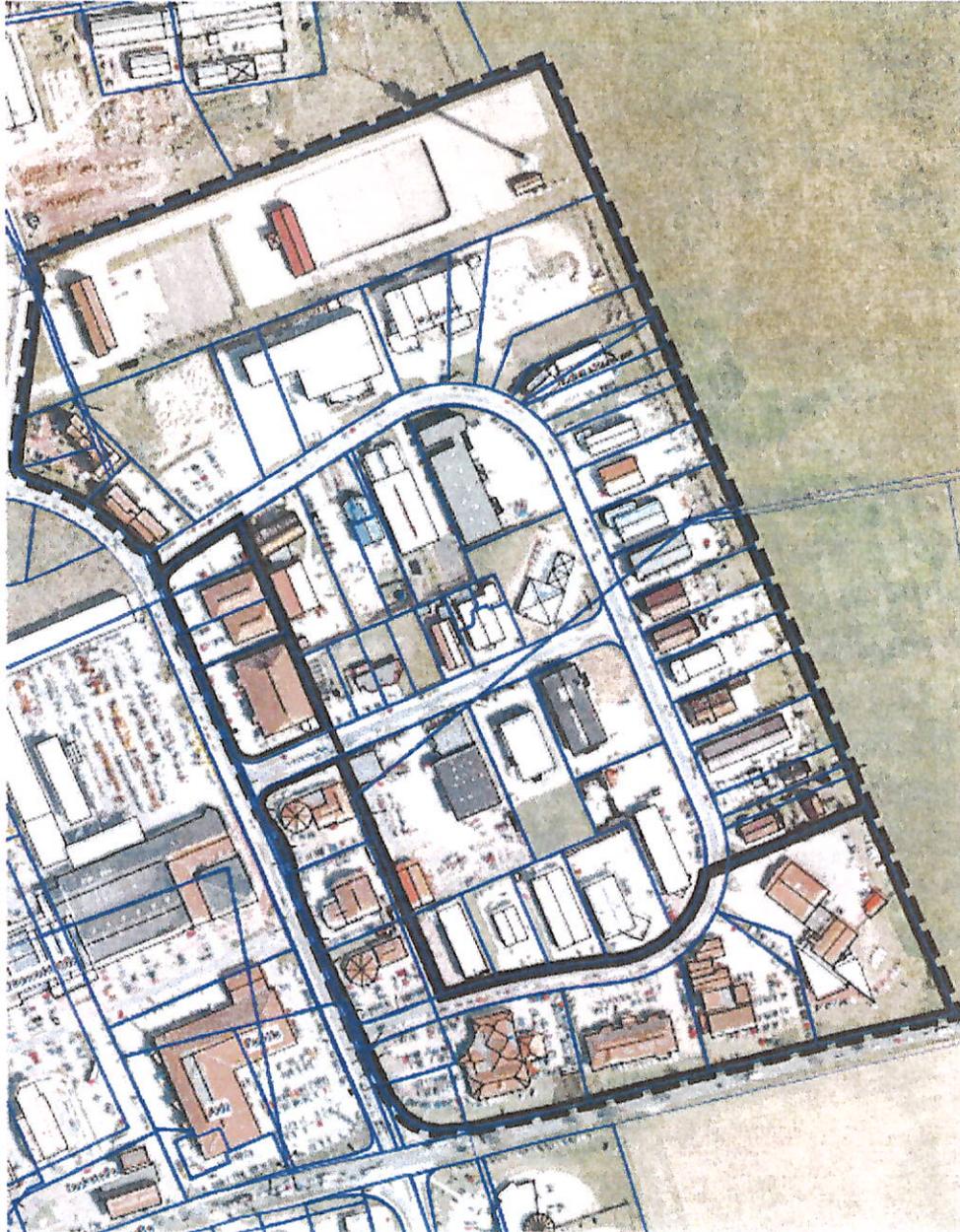
Auf der Grundlage der vorgenannten groben Entwicklungsleitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Waren (Müritz) wurden Aussagen zu einzelnen relevanten Warengruppen getroffen. Die Verkaufsflächenausstattung in Waren entspricht bereits dem Niveau vergleichbarer Mittelzentren 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 Ansiedlungsspiel-

räume für zusätzliche Verkaufsflächen sind deshalb nur in begrenztem Umfang vorhanden. Ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf ist auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges quantitativ nicht darstellbar.“



Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist für die Innenstädte und die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich.

4. Bestandsbeschreibung



Luftbild des Plangebietes

Die Grundstücke im Plangebiet sind fast vollständig bebaut. Es gibt nur noch wenige unbebaute Flächen.

4.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig hergestellt und ist als den Anforderungen entsprechend anzusehen; weiterer Ausbaubedarf besteht absehbar nicht. Das Plangebiet ist über die Friedrich-Wilhelm- Raiffeisenstraße direkt an die Bundesstraße B 192 in Richtung Neubrandenburg erschlossen. An die F.-W.-Raiffeisenstraße sind die inneren Erschließungsstraßen „Siegfried-Marcus-Straße“ und die „Heinrich-Scheven-Straße“ angebunden.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich direkt an der F.-W.-Raiffeisen-Straße.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung mit Wasser, Gas, Strom, Niederschlags- und Abwasser sowie Telekommunikation erfolgte während der Erschließung des Plangebietes entsprechend dem Stand der Technik und im erforderlichen Umfang durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen.

Der Brandschutz ist über die anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr der Stadt Waren (Müritz) gesichert. Mit der Erschließung des Plangebietes erfolgte auch die Sicherstellung eines ausreichenden Hydrantensystems.

4.3 Altlasten

In diesem Gebiet sind dem Umweltamt des Landkreises Müritz keine Altlasten nach § 22 Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz M-V bekannt. Sollten jedoch noch bei Bauarbeiten Verdachtsflächen vorgefunden werden, sind sie dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

4.4 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.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Satzung über die 2. Änderung des B-Planes beschränkt sich auf die Änderung von Festsetzungen zur ausnahmsweise zulässigen Art der baulichen Nutzung bezüglich von Einzelhandelsbetrieben. Seinem bestehenden Charakter entsprechend, bleibt das gesamte Plangebiet hinsichtlich der Art der Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen der 1. Änderungssatzung gelten in dem Umfang weiter, wie sie nicht von den Festsetzungen der Satzung über diese 2. Änderung betroffen sind.

Da das Gebiet vollständig erschlossen und fast vollständig mit Nutzungen belegt ist, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungsarten.

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 nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

Aus dem Einzelhandelsgutachten vom März 2007, auf dessen Grundlage das Zentrenkonzept 2007 erarbeitet wurde, geht nachvollziehbar hervor, dass das Angebot der als zentrenrelevant eingestuften Sortimente in den Baugebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in randlich gelegenen Gewerbegebieten, grundsätzlich geeignet ist, die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgten städtebaulichen Ziele der Zentrenentwicklung negativ zu beeinflussen.

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.

Die Notwendigkeit der Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes leitet sich einerseits aus den Grundsätzen des Zentrenkonzeptes zur Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Waren (Müritz) ab; andererseits gebietet die grundlegende Zielvorstellung es, den Bereich auch zukünftig vorwiegend für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

Die Festsetzungen unter 1.1.2. ; 1.2.2. und 1.3.2. „Ausnahmsweise können zugelassen werden“ des Texts (Teil B) sind von dieser Änderungssatzung betroffen. Die neuen Festsetzungen entsprechen der aktuellen Rechtsprechung zum Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen sowie dem Zentrenkonzept 2007 der Stadt Waren (Müritz).

Die Festsetzung 1.1.2. zum „Gewerbegebiet“ regelt die Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gem. der „Warener Liste 2007“. Als Teil des Sonderstandortes „Waren Ost“ sollen die dort ansässigen Firmen mit ihren bestehenden Sortimentsangeboten bei der Sortimentsauswahl berücksichtigt werden. Dabei wird die vorhandene Verkaufsfläche für die Fachmärkte „Textilien“ und „Schuhe“ konkret festgesetzt, da es sich hierbei auch um zentrenrelevante Sortimente handelt.

Die Festsetzungen 1.2.2. und 1.3.2. für die Gewerbegebiete „1“ und „2“ werden aufgehoben. Damit bleiben auch im Gewerbegebiet „2“ die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, generell ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet „1“ waren diese Einzelhandelsbetriebe bereits ausgeschlossen. Der Punkt 1.2.2. regelt für dieses Gebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ausstellungsflächen sowie Läden des Einzelhandels mit Waren, welche der jeweilige Betrieb selbst herstellt, weiter verarbeitet oder repariert. Diese Form des Einzelhandels soll nunmehr im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung 1.4. beinhaltet diese rechtlich neu gefasste Sonderregelung für produktionsbezogene Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. des verarbeitenden Gewerbes. Die Verkaufsstätten 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 im allen 3 Gebieten ausnahmsweise zulässig sein.

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

Da diese B-Planänderung nur Regelungen zur ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung trifft, ergeben sich aus der Planung weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft. 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 die Bebauungsplanänderung beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Änderung 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.

Da es sich hier um ein Planverfahren im vereinfachten Verfahren handelt, kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

7. Auswirkungen

Folgekosten werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die Stadtvertretung hat am 03.11.2010 die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet Waren Ost“ gebilligt.

Waren (Müritz), 08.12.2010



G. Rhein
Günter Rhein
Bürgermeister