Satzung der Stadt Waren (Müritz)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über den Bebauungsplan Nr. 69

* Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände *

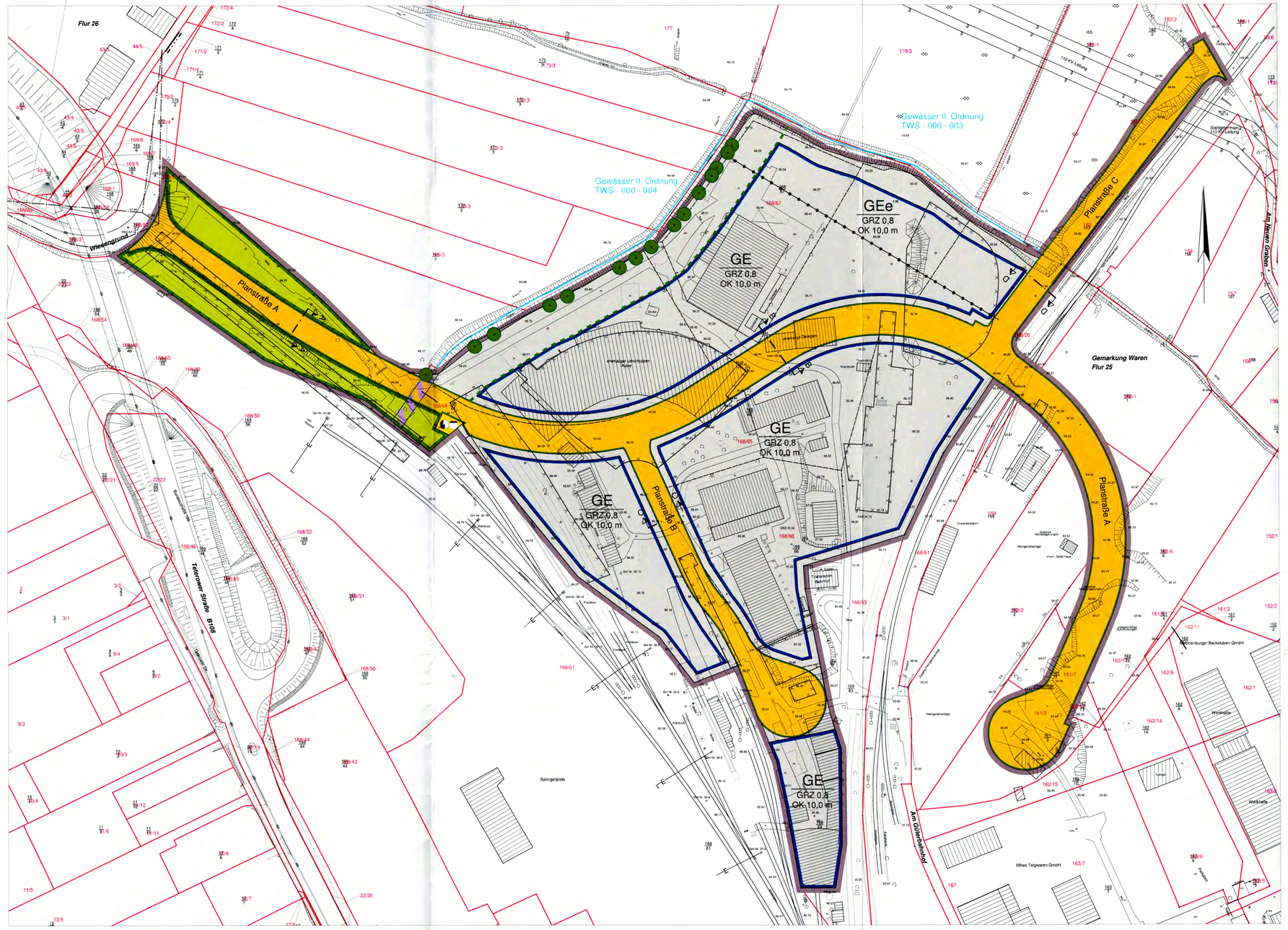
für das Gebiet nördlich der Bahnstrecken Berlin - Rostock sowie Waren (Müritz) - Malchow und südlich des Ellerbruchs

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachungvom 03. November 2017 (BGBL. I, S. 3634) und in Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 245c BauGB, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15.10.2015 (GVOBL. M-V, S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 19.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 *Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgeländegelände*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990 / 2017.

Planzeichnung (Teil A)

M: 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 10,0 m	Gebäudeoberkante als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Erhaltungsgebot, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
K1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten)	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität und Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Überlagerung eisenbahnrechtlicher Flächen (nachrichtliche Übernahme) und öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz
	Überlagerung eisenbahnrechtlicher Flächen (nachrichtliche Übernahme) und Maßnahmenfläche (Festsetzung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Allgemeines Eisenbahngesetz
	Abgrenzung unterschiedlicher Art von Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO

Kennzeichnung der nachrichtlichen Übernahme

	Abstand baulicher Anlagen vom Wald	§ 20 Abs. 1 LWaldG M-V

Darstellung ohne Normcharakter

60.20	Höhenpunkte		Böschungen
A A	Straßenquerschnitt		Sichtdreiecke
	bestehendes Gebäude		
164/3	Flurstücksgrenzen mit Nummer		
	zukünftige Grundstücksgrenze		

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Warener Liste bis zu einer Größe von 300 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.
Ihre Geschossfläche darf maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen. Sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 300 qm für den Einzelhandelssantell kann darüber hinaus bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großflächig sind, eine Überschreitung erfordert.
- Ausnahmsweise zulässig sind Kfz- / Kfz-Zubehör-Handelsbetriebe.
- Ausnahmsweise sind Tankstellenshops mit bis zu 150 qm Grundfläche zulässig.
- Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Emmissionskontingente am Tag von 65 dB (A) und in der Nacht von 50 dB (A) zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Emmissionskontingente am Tag von 60 dB (A) und in der Nacht von 45 dB (A) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die durch die bauliche Anlage überbaute vorhandene mittlere natürliche Geländehöhe. Als vorhandene natürliche Geländehöhe gelten die Höhenangaben der Vermessungskarte in der Planzeichnung.
2.2 Ausnahmsweise darf die festgesetzte Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen Aufbauten überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

K 1 nicht überbaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als möglichst zusammenhängende Grünflächen anzulegen und naturnah zu gestalten und dauernd zu erhalten. Sie sind als extensive Rasenflächen oder mit heimischen Einzelgehölzen, flachen Stauden oder Bodendeckern zu begrünen. Pro angefangene 1.000 qm Freifläche ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

K 2 Straßenbegrünung
Die Straßenbegrünung erfolgt mit Bodendeckern und Kleinsträuchern, ebenso die Baumscheiben und Randböschungen. Es sind heimische Pflanzen zu verwenden.

K 3a Schutzstreifen
In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist ein Schutzstreifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als mehrreihige, mehrstufige Feldhecke mit Krautsaum - dieser einsetig 1 m breit - gemäß Pflanzliste vorzusehen. Alle 25 m ist ein Überhälter und alle 100 m ein Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die Pflanzordnung ist flächendeckend in Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m vorzunehmen.
Die Artforderungen an die Pflanzqualität für Heister 150/175 cm und für Sträucher 80/100 cm sind einzuhalten.

K 3b Trocken- und Magerrasen
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist Trocken- und Magerrasen herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

K 4 Anpflanzen von Bäumen
Entlang der Planstraßen A und C sind mindestens 28 standortgerechte Laubbäume entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von mindestens16 cm zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm Größe aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie sind mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Die Entwicklungspflege mit Bewässerung beträgt 3 Jahre.

Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
Abrissarbeiten von Gebäuden sind ausschließlich in den Monaten September/ Oktober durchzuführen. Vor dem Abriss sind diese durch eine ökologische Baubegleitung auf Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Der Bereich der stillgelegten Gleisanlagen ist durch die ökologische Baubegleitung auf Zauneidechsen zu untersuchen.
Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.
Das Baufeld ist mittels eines geeigneten Schutzzaunes vor einer Wiederbesiedlung von Zauneidechsen während der Bauphase auszugrenzen.

Artenschutz Ersatzhabitate

Zur Kompensation verlorengegangener Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln sind im Verhältnis 1:1 bzw. 1: 2 (bei Brutplätzen des Mauerseglers) Angebote neuer Nistkästen und Quartiere im räumlichen Zusammenhang zu schaffen.

Gefundene Zauneidechsen sind einzusammeln und an geeigneten Orten wieder frei zu setzen (Fläche K 3b).
Der Ersatzlebensraum ist vor Umsiedlung der Individuen entsprechend herzurichten.

Nach süälestens 3 Jahren ist ein Monitoring über die Entwicklung und Besiedlung der Ersatzhabitate durchzuführen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

5.1 Je angefangene 6 Stellplätze, jedoch mind. nach einer Stellplatzfläche von 75 qm, ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe (Mindestbreite 1,5 m, Mindestgröße 8 qm) anzulegen und zu begrünen.
5.2 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei ihrem Abgang durch Neupflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen und dauernd zu erhalten.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a.b) BauGB

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
6.2 Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass M/V zu beantragen und auszugleichen. Die künftigen Grundstückseigentümer haben den Antrag rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen.

7. Örtliche Bauvorschriften § 86 LBauO M-V

7.1 Die Verwendung von stark reflektierenden Materialien im öffentlich einsehbaren Außenbereich ist unzulässig.
7.2 Werbeanlagen sind nur an den Außenwandflächen zulässig. Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude max. 1,50 m übersteigen. Ausnahmsweise sind auch Werbeanlagen ohne diese Beschränkungen zulässig, wenn es sich dabei um eine zentrale Werbung für das gesamte Gewerbegebiet handelt und die Zustimmung der Stadt Waren (Müritz) vorliegt.
Frei aufgestellte Fahnen- und Werbemasten sind allgemein zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
7.3 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Materialien anders als in Ziff. 7.1 festgesetzt verwendet,
- die Gestaltung von Werbeanlagen anders als in Ziff. 7.2 festgesetzt ausführt.

Hinweise:

Grenzmarken
Nach § 26 Abs. 8 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V sind Grenzmarken zu schützen. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

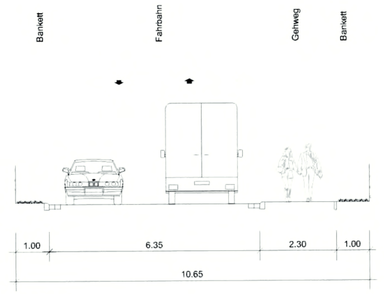
Externe Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb der Satzungsgrenzen realisiert werden. Die Ersatzmaßnahmen erfolgen daher auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes auf den Flurstücken 70, 66/2, 68/1, 69/1, 71/1, 72/1 der Flur 2 der Gemarkung Alt Falkenhagen als frei wachsende landschaftsgerechte Hecke mit Überhälter.

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust des geschützen Biotops Schilf-Landröhricht ist auf den Flurstücken 37 und 38 der Flur 10 der Gemarkung Waren auf einer Fläche von 3.737 qm Schilf- und Röhrichtbestand herzustellen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

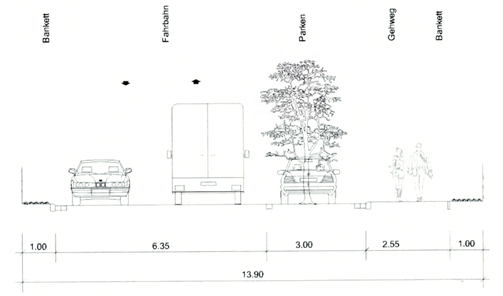
Straßenquerschnitte

M: 1 : 100

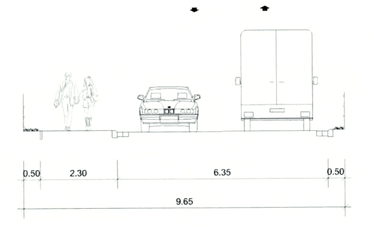
Planstraße A
Schnitt A



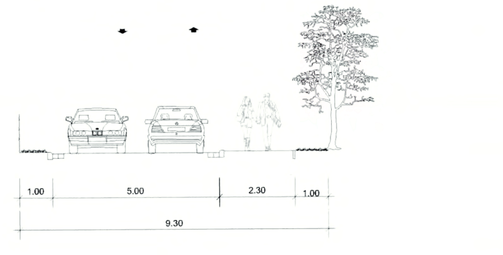
Planstraße A
Schnitt B



Planstraße B
Schnitt C



Planstraße C
Schnitt D



Pflanzliste

Bäume

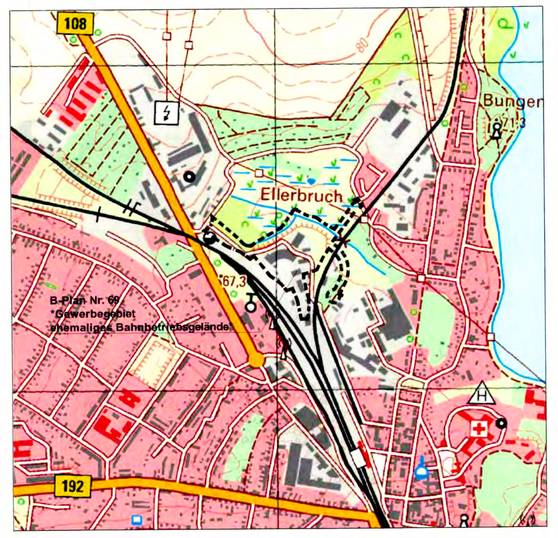
Acer campestre - Feldahorn (nur als Überhälter in Hecken und auf Grünflächen, nicht als Straßenbaum zu verwenden)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus domestica - Holzapfel
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Prunus mahaleb - Steinweichsel (nur auf Grünflächen, nicht als Straßenbaum zu verwenden)
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Carpinus betulus "Frans fontaine" - Hainbuche
Carpinus betulus "Fastigiata" - Hainbuche

Sträucher

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Genista tinctoria - Färberginster
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Deutsches Geißblatt
Prunus avium - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Rosa nitida - Glanzrose
Rosa rugosa - Apfelrose
Salix aurita - Ohrweide
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Roter Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Rhamnus cartaticus - Kreuzdorn

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1:10000



ign waren GbR
Leutehalle 2, 17192 Waren (Müritz)
Tel: +49 3991 6409-0 Fax +49 3991 6409-10

Waren (Müritz), den 19.09.2018

Satzung der
STADT WAREN (MÜRITZ)
(Landkreis Mecklenburgische Seenplatte)
über den
Bebauungsplan Nr. 69
* Gewerbegebiet ehemaliges
Bahnbetriebsgelände *

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Waren (Müritz) vom 12.04.2011.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Warener Wochenblatt" am 21.05.2011 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der Vorprüfung des Einzelfalles am 25.02.2011 und 11.08.2011 beteiligt.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs 1 BauGB wurde am 10.10.2013 durchgeführt.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 20.07.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Gewerbegebiet ehemaliges Bahnbetriebsgelände" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Das Verfahren wird nunmehr nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2016 bis zum 09.09.2016 während folgender Zeiten: Mo.- Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo, Mi, Do 13.30 - 16.00 Uhr, Di 13.30 - 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.07.2016 im „Warener Wochenblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.11.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Aufgrund der Abwägung wurde der Entwurf geändert.
Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 08.11.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Waren (Müritz), 09.11.2017

gez. Möller
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 05.03.2018 bis zum 09.04.2018 während folgender Zeiten Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr, Mo, Mi, Do 13.30 - 16.00 Uhr, Di 13.30 - 17.30 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.02.2018 im "Warener Wochenblatt" und auf der Internetseite der Stadt Waren (Müritz) (www.waren-mueritz.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Waren (Müritz), 09.04.2018

gez. Möller
Bürgermeister

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.09.2018 gebilligt.

Waren (Müritz), 20.09.2018

gez. Möller
(Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 15.01.2019 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Waren (Müritz),

gez. Jeske
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), 24.09.2018

gez. Möller
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.01.2019 ortsüblich im „Warener Wochenblatt", sowie zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Waren (Müritz) (www.waren-mueritz.de) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V wurde hingewiesen. Die Satzung ist mit Veröffentlichung in Kraft getreten.

Waren (Müritz), 28.01.2019

gez. Möller
(Bürgermeister)