

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 20.07.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32A als Bebauungsplan nach § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.07.2016 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.08.2016 stattgefunden.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2016 beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.08.2016 sowie erneut vom 02.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) hat am 20.07.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32A der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32A sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

- Mo. - Do. 8.00 - 12.00 Uhr,  
- Mo., Mi., Do. 13.30 - 16.00 Uhr,  
- Di. 13.30 - 17.30 Uhr,  
- Fr. 8.00 - 13.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.07.2016 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.03.2019 geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32A der Stadt Waren (Müritz) mit der Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32A sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2019 bis 16.05.2019 während folgender Zeiten im Amt für Bau, Umwelt und Wirtschaftsförderung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen (2. Durchgang):

- Mo. - Do. 8.00 - 12.00 Uhr,  
- Mo., Mi., Do. 13.30 - 16.00 Uhr,  
- Di. 13.30 - 17.30 Uhr,  
- Fr. 8.00 - 13.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.04.2019 durch Veröffentlichung im "Warener Wochenblatt" ortsüblich bekannt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.2019 gebilligt.

Waren (Müritz), den 19.05.2020

Möller, Bürgermeister



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

Waren (Müritz), den .....

1. MAI 2020

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Waren (Müritz), den 19.05.2020

Möller, Bürgermeister



Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32A sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.05.2020 ortsüblich im "Warener Wochenblatt" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32A ist mit Ablauf des 30.05.2020 in Kraft getreten.

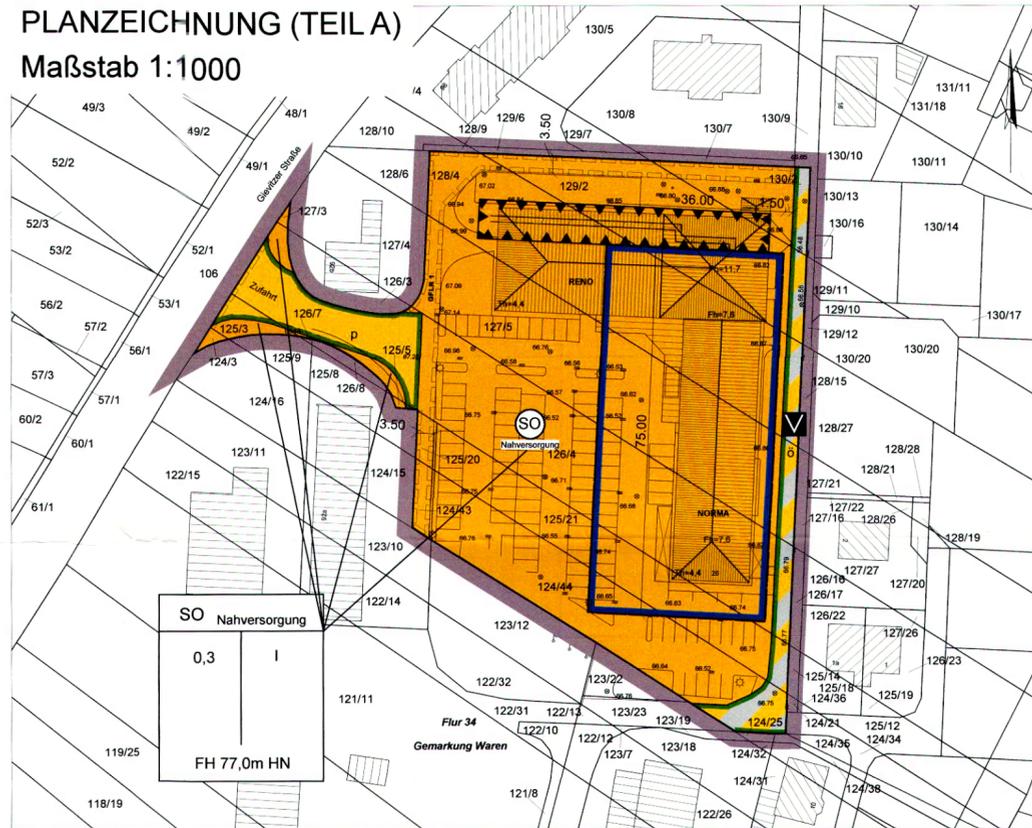
Waren (Müritz), den 02.06.2020

Möller, Bürgermeister



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

SO Nahversorgung

SO Nahversorgung

Das SO Nahversorgung dient dem Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden Läden. Zulässig sind - ein Einzelhandelsbetrieb als Nahversorger mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche, als nahversorgungsrelevantes Kernsortiment ist zulässig: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik, Blumen, zoologischer Bedarf, Pharmazeutische, medizinisch-orthopädische Artikel, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf.

- ergänzende Läden mit Café-Nutzung mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt bis zu 100 qm,  
- Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe als je Zufahrt max. drei Fahnenmasten sowie max. ein Pylon mit bis zu 6 m Höhe (gemessen über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts) und daran montierten Werbetafeln mit Ansichtsfächen von bis zu 9 qm je Ansichtseite,  
- die der zulässigen Nutzung dienenden Stellplätze.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

I.2) Grünordnungsmaßnahmen

I.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Im SO Nahversorgung sind 8 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.  
Robinia margaretta „Casque Rouge“ (rosablütige Akazie), Robinia pseudoacacia „Frisia“ (Gold-Akazie), Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Pyramiden-Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Acer rubrum „Armstrong“ (Schmalkroniger Rot-Ahorn), Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“ (Echter Rot-Dorn), Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Gleditsia triacanthos „Inermis“ (Dornlose Gleditschie), Malus sylvestris (Wildapfel), Pyrus „communis“ (Gemeine Birne), Tilia cordata Rancho (Winter-Linde Rancho), Pyrus calleryana „Chanticleer“ (chilenische Wildbirne „chanticleer“).

I.3) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

I.3.1) GFLR 1

Die Flächen des GFLR 1 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke einschließlich eventueller Hinterlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu belasten.

I.4) Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

I.4.1) Lärmschirm

Im angegebenen Verlauf ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe h = 3,5 m über Gelände und einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens R'w = 20 dB zu errichten. Es ist ein lückenloser Anschluss an den Baukörper der Anlieferung sicherzustellen. Das letzte Teilstück kann alternativ innerhalb der angegebenen Fläche für Lärmschutzwand als mindestens 3,5 m hoher Wall ausgeführt werden, wobei die Walkkrone im Bereich der festgesetzten Wand verlaufen muss.

II) Hinweise

II.1) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DsChG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

II.2) erforderliche Vorkehrungen zum Lärmschutz

Anlagen der Lüftung-, Kälte- und Klimatechnik sind gemäß dem heutigen Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht tonhaltig sind.

II.3) Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG beim geplanten Abriss des vorhandenen Gebäudes sicher ausschließen zu können, ist dieses vor Beginn der Abrissarbeiten gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren gebäudelebender besonders geschützter Arten zu überprüfen. Diese Untersuchung ist durch ein in den Bereichen des Fledermaus- und Vogelschutzes erfahrenes Fachbüro vorzunehmen. Die Untersuchung hat durch Sicht- ggf. endoskopische Prüfung von Gebäudefugen, Drempelbleche und des Kaldachtraumes auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu erfolgen. Ferner ist zu prüfen, ob Nester gebäudebrütender Vogelarten vorhanden sind.

## SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32A "Neubau Norma-Markt" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht. Aufgrund §§ 10, 12 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32A „Neubau Norma-Markt“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
hier: Nahversorgung  
Nahversorgung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**p** Strassenverkehrsflächen, hier privat

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**ö** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich öffentlich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl  
77,0 m HN Firsthöhe als Höchstmaß in Metern HN

SONSTIGE PLANZEICHEN

**GFLR 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier:  
- Verlauf Lärmschutzwand  
- Fläche für Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Fassung vom 17.05.2016, Stand 27.06.2019

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund



## Satzung der STADT WAREN (MÜRITZ)

über den

## vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32A "Neubau Norma-Markt"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

