

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100
„Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“

18. September 2024

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	3
1	Lage und Größe des Plangebietes/-geltungsbereiches	3
2	Planungsanlass und Planungsziel	4
3	Bestandssituation	4
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
4	Entwicklung aus überörtlichen und örtlichen Planungen	4
5	Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin	6
6	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	7
7	Fachgutachten/-planungen	8
	7.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin	8
	7.2 Verkehrsuntersuchung/-flächenplanung	10
	7.3 Schallimmissionsprognose	11
	7.4 Faunistische Kartierungen	11
	7.5 Artenschutzbericht	12
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
8	Städtebauliches Konzept	12
9	Begründung der Festsetzungen	13
	9.1 Art der baulichen Nutzung	13
	9.2 Maß der baulichen Nutzung	15
	9.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	16
	9.4 Verkehr	17
	9.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	17
	9.6 Schall- und Lichtimmissionsschutz	18
	9.7 Ver- und Entsorgung	19
	9.8 Grünordnung und Fassaden-/Dachbegrünung	19
	9.9 Maßnahmen zur Kompensation	21
D	KOSTEN	21
E	UMWELTPRÜFUNG/-BERICHT	21
F	HINWEISE	21

2 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Möbelhäusern/-fachmärkten zu schaffen sowie einen vorhandenen Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt an seinem angestammten Standort zu halten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 100 weist für das westliche Teilgebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ aus. Dieses Sondergebiet soll zugunsten von größeren Möbelhäusern/-fachmärkten erweitert werden, mit dem Zweck, die Einkaufsvielfalt in der Landeshauptstadt Schwerin zu stärken und zu erhöhen. Der vorhandene Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt soll letztendlich abgerissen werden und sich in einem neuen Gebäude zukunftsfähig neu aufstellen können.

Zwecks Umsetzung der städtebaulichen Ziele bedarf es der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100.

3 Bestandssituation

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist durch einen derzeit vorhandenen Fachmarkt (Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt) mit einer vorgelagerten Stellplatzanlage an der Straße Ellerried sowie durch rückwärtige Grünflächen/-bestände (hier: Staudensäume und Ruderalfluren im Westen und Siedlungsgehölze/-gebüsch im Westen und Süden) geprägt. Teilflächen parallel zur Bahnstrecke wurden von der Deutschen Bahn bereits als Lager für Materialien, Schotter und Bodenaushub beim Ausbau der Bahnanlagen genutzt und sind entsprechend beeinflusst worden.

Die derzeit unbebauten Flächen westlich des vorhandenen Fachmarktes unterliegen derzeit dem Landschaftsschutz.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen entlang der Grabenstraße und hier insbesondere des Einzelhandels. Besonders gebietsprägend ist ein Einkaufszentrum südlich der Grabenstraße, bzw. östlich des Plangebietes mit einer vorgelagerten, großflächigen Stellplatzanlage.

Durch die vorhandene Nutzungsprägung im Plangebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung lässt sich die nunmehr geplante Nutzungskulisse städtebaulich ergänzen.

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage südlich der Grabenstraße. Der Anschluss an die Bundesstraße B 106 erfolgt über eben diese Straße. Das Plangebiet ist von daher gut an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV (hier: Bushaltestelle Sportpark). Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

Ein Fußweg führt, abgehend von der Straße Ellerried, z. Z. südlich und westlich um den bestehenden Fachmarkt herum.

Das Plangebiet ist an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4 Entwicklung aus überörtlichen und örtlichen Planungen

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß der überörtlichen Planung als Oberzentrum eingestuft und hat eine entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Funktion umfasst u. a. die spezialisierte Versorgung der Bevölkerung ihres oberzentralen Verflechtungsbereiches.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nun um großflächige Einzelhandelsprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, mit einem untergeordneten Anteil an branchentypischen, zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) bringt unter Abschnitt 4.3.2 (4) folgende Ziele zum Ausdruck:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

In der entsprechenden Begründung wird folgendes dargelegt:

„Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, z. B. Möbel- und Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte, benötigen in der Regel zur Umsetzung ihres Unternehmenskonzeptes große Flächen, die nicht immer städtebaulich integrierbar sind. Bevor neue Standorte in städtebaulicher Randlage entwickelt werden, sollen zunächst bestehende integrierte Standorte bezüglich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden.“

Im Einzelhandels- und Zentrensystem der Landeshauptstadt Schwerin ist der Bereich „Sieben Seen Center“ als „Autokundenorientierter Sonderstandort“ bestimmt. Hierbei handelt es sich um einen Sonderstandort des Einzelhandels i. S. eines großflächigen Ergänzungsstandortes mit lokaler und regionaler Bedeutung mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, ausgerichtet auf Autokunden.

Der Sonderstandort ist langjährig etabliert und trägt heute zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei, z. B. auch durch den bereits im Plangebiet vorhandenen Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt. Der Sonderstandort ist laut des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin im Bestand zu sichern.

Die weitere Entwicklung im nicht zentrenrelevanten Bedarfsbereich dient letztendlich der Arrondierung, so dass die Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels weiterhin einen leistungs- und zukunftsfähigen Standortbereich ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich zwar in einer Siedlungsrandlage, ist aber sogleich verkehrsmäßig gut aufgestellt (hier ÖPNV und Erreichbarkeit per Rad).

Da die geplanten Nutzungen aufgrund ihrer Dimensionierung ein regionales Einzugsgebiet erschließen werden, käme als alternativer Standort in städtebaulich integrierter Lage nur der zentrale Versorgungsbereich -Hauptzentrum Innenstadt- in Frage, der gemäß dem regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) eine überregionale Versorgungsfunktion innehat. Allerdings existieren in der Schweriner Innenstadt derzeit keine verfügbaren Flächen für derart großflächige Fachmärkte. Auch sind gemäß REHK „zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten“ und der „Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels“ Entwicklungsziele. Damit besteht sogleich ein Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung des REHK. Der zentrale Versorgungsbereich -Hauptzentrum Innenstadt- steht folglich nicht als Alternativstandort zur Verfügung.

Schädliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen (hier: Möbelhäuser/-fachmärkte) auf zentrale Versorgungsbereiche in den im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen können gem.

einer Städtebaulichen Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung von zwei Möbelmärkten am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin ausgeschlossen werden, wenn die in der Wirkungsanalyse ermittelten, maximal verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen Berücksichtigung finden.

5 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin ist ein gemeindeübergreifendes Konzept zur gemeinsamen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der beteiligten Kommunen. Ziel des Konzeptes ist u. a. die interkommunale Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Es bildet sogleich die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung.

Im REHK ist der Standort -Sieben-Seen-Center-, zu dem auch das Plangebiet gehört, als Sonderstandort ausgewiesen. Dieser wird gegenüber der Innenstadt mit dem Hauptgeschäftszentrum städtebaulich abgegrenzt. Durch die Abgrenzung ergibt sich eine klare Hierarchie hinsichtlich möglicher Entwicklungen. Bereits auf konzeptioneller Ebene erfolgt in Anbetracht möglicher Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftszentrums eine Abstufung durch die Ausweisung einer gesonderten Sortimentsliste.

Als Empfehlung zur Standortentwicklung sind zwei Grundsätze formuliert, die zur Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Schwerin beitragen und die die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen:

- „Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) über die Festsetzung der geltenden Bebauungspläne hinaus, um die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung, insbesondere im westlichen Schweriner Stadtgebiet und den angrenzenden Umlandkommunen zu gewährleisten.“

Gemäß den Zielvorgaben des REHK und der definierten Zentrenstruktur mit zugehöriger Sortimentsliste fügt sich die vorliegende Planung in die städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt Schwerin ein, zumal die Zielzentralität des Einzelhandels im SUR Schwerin noch Entwicklungsspielräume für „Möbel“ zulässt. Hinzu tritt, dass der Möbeleinzelhandel angesichts der großen Flächenansprüche und der Transportfähigkeit für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung besitzt.

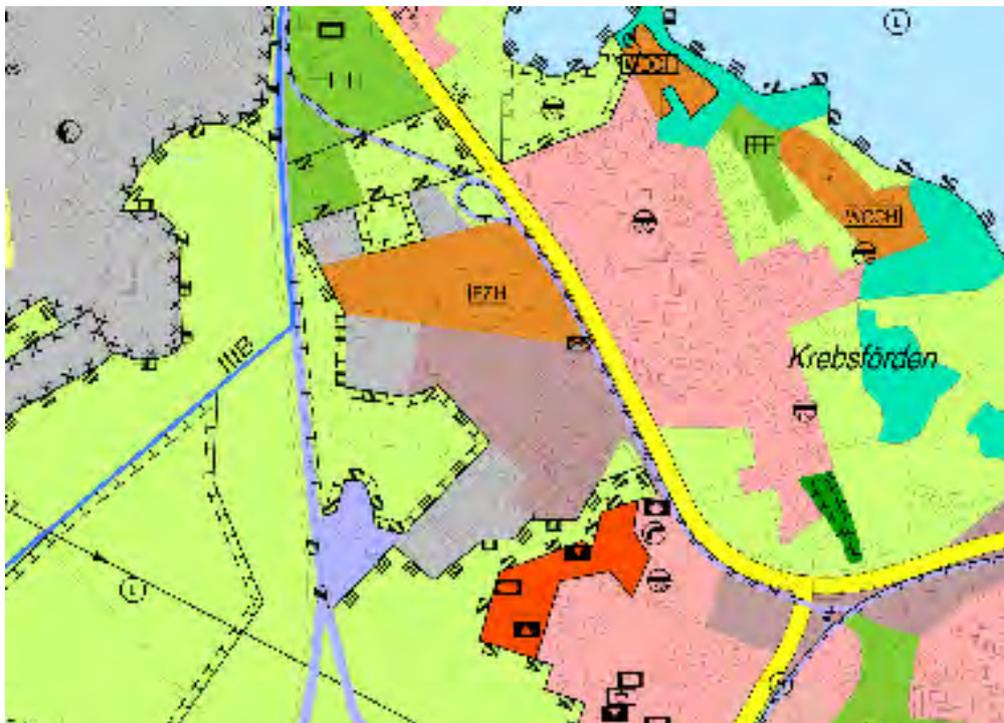
Gem. der regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin bzw. den entsprechenden Darlegungen dazu sind die Sortimentsgruppen Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe sowie Wohndekorationsartikel anteilig überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.

Dennoch stellen gerade diese Sortimentsgruppen sogleich einen wesentlichen Bestandteil von Möbelhäusern/-fachmärkten sowie von Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkten dar, bzw. stehen mit ihnen in einem funktionalen Zusammenhang, so dass sie bei der vorliegenden Planung einen entsprechend zu berücksichtigenden, allerdings zu begrenzenden Rahmen einnehmen.

6 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin. Dieser stellt für den Änderungsbereich überwiegend eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum- (EZH) dar. Der westliche, entlang der Bahnstrecke liegende Bereich ist zwar als Fläche für die Landwirtschaft nebst eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt, dennoch entwickelt sich der Bebauungsplan auch in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan. Die in Anspruch genommene Fläche hat lediglich eine Größe von ca. 1,38 ha. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan regelmäßig erst ab einer Größe von 1,5 ha. Darüber hinaus wird die grundkonzeptionelle städtebauliche Flächenverteilung/-entwicklung anhand der umliegenden, prägenden Nutzungskulisse (hier: Einzelhandelsnutzungen/-strukturen) ergänzend aufgegriffen.

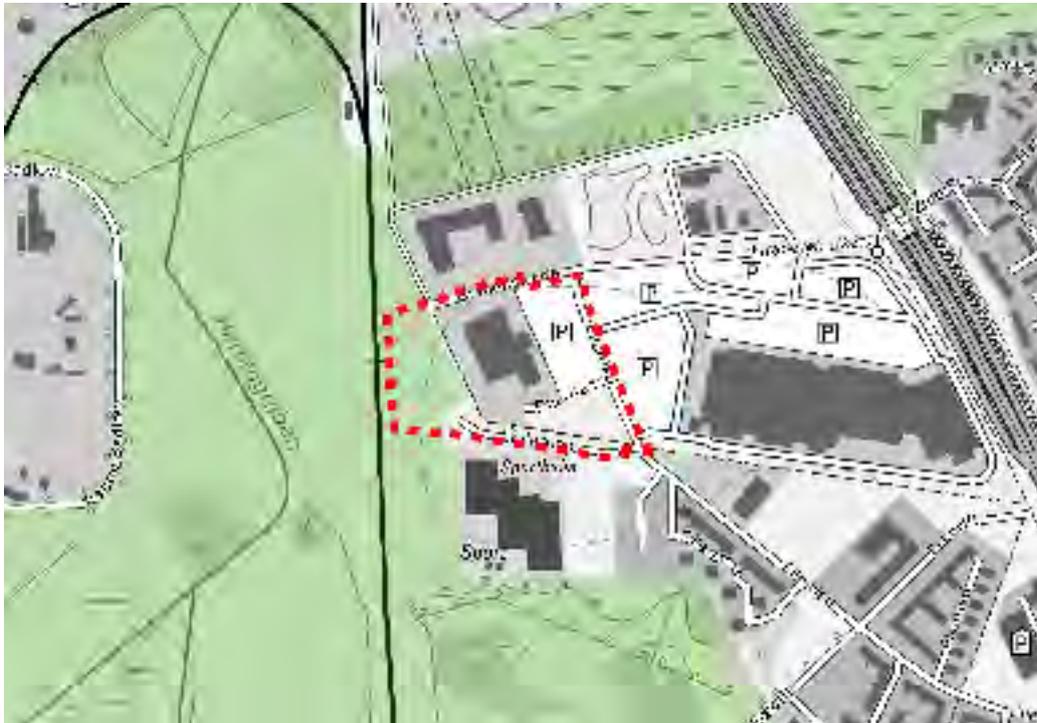
Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin



Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Das Landschaftsschutzgebiet wird im nachfolgenden Lageplan noch konkreter dargestellt (grüne Flächendarstellung).

Abb. 3: Lage des Landschaftsschutzgebietes



Quelle: Lage des LSG, Auszug aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100

Hinsichtlich der genauen Beschreibung / Berücksichtigung des LSG wird im Übrigen auf die Darlegungen im Umweltbericht unter Abschnitt 1.2 - Schutzgebiete- und -objekte - verwiesen.

7 Fachgutachten/-planungen

Im Rahmen der Planung sind relevante Fachgutachten angefertigt worden.

Die folgenden Fachgutachten wurden bei der Planung herangezogen und in die Abwägung eingestellt:

7.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) der Gemeinde und der Region auswirken. Es sind daher die raumordnerischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Konsequenzen, die sich aus der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels ergeben, zu analysieren und zu bewerten. Für die geplante Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels im Bereich der Grabenstraße wurde daher eine Städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, um eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen vornehmen zu können.

Der o. g. Wirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass im Oberzentrum Schwerin ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Potenzial für die Ansiedlung von großflächigen Möbelmärkten mit insgesamt rd. 40.000 qm Verkaufsfläche besteht.

Im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 116 -Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße - entfallen hiervon bereits 10.000 qm als Höchstmaß auf den dortigen Möbelfachmarkt. Insofern verbleibt für das geplante Vorhaben im Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 100 ein Verkaufsflächen-Potenzial von höchstens 30.000 qm. Beide Fachmärkte sind insofern in Relation zu betrachten.

Die Städtebauliche Wirkungsanalyse kommt letztendlich zu folgendem Fazit:

„Im Rahmen einer realitätsnahen worst case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß REHK für den SUR Schwerin am Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ im südlichen Schweriner Stadtgebiet. Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen. Der Untersuchungsraum umfasst den Oberbereich Schwerin. Als größter Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsraumes fungiert das Einrichtungshaus (...) in Pampow.
- Die Zentralität in dem Sortiment Möbel liegt in dem Oberzentrum Schwerin nur bei 0,70, einem Wert, der für ein Oberzentrum deutlich unterdurchschnittlich ist. Im gesamten Oberbereich Schwerin wird eine Zentralität von 0,57 erzielt. Es zeigen sich damit deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Oberbereichs, für den die Stadt Schwerin die oberzentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Für das Kernsortiment Möbel kann somit ein Kaufkraftabfluss angesetzt werden, der umverteilungsneutral ist.
- Im Sinne der geforderten worst case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurde eine überwiegende Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von 90 % des Vorhabenumsatzes unterstellt.
- Im Ergebnis sind für das Kernsortiment Möbel städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen - im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion - für keine der Umlandkommunen zu erwarten.
- Für die avisierte Verkaufsfläche in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe können insbesondere in der Wismarer Innenstadt negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. In der Schweriner Innenstadt sind einzig in dem Sortiment GPK / Haushaltswaren höhere Umverteilungen zu erwarten. In den übrigen Innenstädten und Ortskernen im Untersuchungsraum liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.“

Um ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausschließen zu können, empfiehlt die Städtebauliche Wirkungsanalyse folgende, maximal verträgliche, zentrenrelevante Randsortimente zu berücksichtigen (hier bezogen auf beide Möbelfachmärkte in den Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 100 und des B-Planes Nr. 116:

- GPK / Haushaltswaren 1.200 qm
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe 750 qm
- Wohndekorationsartikel 650 qm
- Elektrokleingeräte 300 qm

In Gegenüberstellung der beiden (hier zu vergleichenden) B-Pläne „1. Änderung des B-Planes Nr. 100 und B-Plan Nr. 116“ ergeben sich folgende Verkaufsflächen für die relevanten, zentrenrelevanten Randsortimente:

Sortiment	B-Plan Nr. 100, 1. Änd.	B-Plan Nr. 116 (rechtskräftig und vollzogen)	insgesamt an beiden Standorten
GPK / Haushaltswaren	670 qm	500 qm	1.170 qm
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	170 qm	250 qm	420 qm
Wohndekorationsartikel	460 qm	150 qm	610 qm
Elektrokleingeräte	250 qm	50 qm	300 qm

Die o. g. Empfehlung aus der städtebauliche Wirkungsanalyse wird somit berücksichtigt.

Für eine Kompatibilität mit regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin sind lt. der Städtebauliche Wirkungsanalyse die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Für den geplanten Möbelfachmarkt werden zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 2.500 qm Verkaufsfläche empfohlen. Auch sollen die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die vorliegende B-Plan-Änderung berücksichtigt auch dieses.

7.2 Verkehrsuntersuchung/-flächenplanung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Im Rahmen der Untersuchung ist insbesondere die Anbindung der Grabenstraße an die B 106 hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit untersucht worden.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 116, bei dem der neue Verkehrsknotenpunkt Grabenstraße / B 106 auf Basis der o. g. Verkehrsuntersuchung mit festgesetzt wurde, wurde deutlich, dass zwecks Gewährleistung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit Veränderungen an dem Verkehrsknotenpunkt erforderlich werden, um eine ausreichend leistungsfähige Verkehrssituation zu erreichen. Der Verkehrsknotenpunkt wurde deshalb mit 3 Spuren auf die B 106 aus-/umgebaut. Die Fahrbahnbreiten, sowie der Umbau der Rad- und Gehwege im Knotenpunkt wurden in diesem Zusammenhang angepasst. Die vorhandene Lichtsignalanlage wurde erweitert und modernisiert und zusätzlich mit einer foto-/videotechnischen Ausstattung versehen.

Umfang Spalten im Bereich der Fassaden bzw. der Traufe festgestellt, die gelegentlich von Fledermäusen genutzt werden könnten.

7.5 Artenschutzbericht

Der Planung liegt ein Artenschutzbericht zugrunde. In ihm werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Unter Einhaltung der im Bericht dargelegten Vermeidungsmaßnahmen und den dort bestimmten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der der EU-VRL ausgeschlossen werden.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8 Städtebauliches Konzept

Im sonstigen Sondergebiet sollen vom hochbaulichen Ansatz her zwei Fachmärkte etabliert werden. Dafür soll das vorhandene, durch einen Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt genutzte Gebäude abgerissen werden. Vorgesehen sind ein Ersatzneubau für den Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt sowie ein Neubau, in dem ein Möbelhaus/-fachmarkt etabliert werden kann.

Abb. 5: Vorläufiger hochbaulicher Entwurf



Quelle: Lageplan Möbelhaus und Fachmarkt, Architekturbüro des Vorhabenträgers, 25.03.2023

9 Begründung der Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte festgesetzt. Zwecks Verortung und Übersicht der jeweiligen Fachmarktstandorte sind so gleich 2 Baufenster dargestellt (hier: BF 1 und 2).

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte verfolgt das Ziel der planerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels i. V. m. spezifischen Fachmärkten in der Landeshauptstadt Schwerin auf der Grundlage der übergeordneten Planungen und hier insbesondere des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin nebst ergänzender, vorliegender Wirkungsanalyse.

Fachmärkte sind zunächst Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten Sortiment aus einem spezifischen Warengruppenbereich.

Die Entwicklung eines Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe bedarf der Festsetzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da derartige Betriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die Großflächigkeit beginnt nach gültiger Auffassung bei einer Geschossfläche von 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche von 800 qm. Diese Kennzahlen werden hier überschritten.

Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 10 BauNVO) die Zweckbestimmung der Gebiete und die zulässige Art der Nutzung vorgibt, müssen bei Sonstigen Sondergebieten entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Dabei sind Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenunter/-obergrenzen zulässig, da die Kommune auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Dabei darf sie in einem festgesetzten Sondergebiet den Anlagentyp u. a. durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst bestimmen. Im vorliegenden Fall sind auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzung Möbelhäuser/-fachmärkte mit einer vorhabenbezogenen Verkaufsfläche von mindestens 15.001 qm und höchstens 30.000 qm sowie Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte mit einer vorhabenbezogenen Verkaufsfläche von mindestens 1.750 qm und höchstens 2.500 qm zulässig. Mit der festgesetzten Spannweite der festgesetzten Verkaufsflächen soll erreicht werden, dass die jeweiligen Fachmärkte über eine angemessene Größenordnung an Verkaufsflächen verfügen, um damit die städtische Facheinzelhandelsstruktur zielkonform ergänzen zu können. Darüber hinaus soll mit den jeweiligen betriebsbezogenen Festsetzungen zur Verkaufsfläche der hoch- und städtebauliche Ansatz von zwei Fachmärkten planungsrechtlich abgesichert werden, zumal eine numerische Beschränkung der Anzahl von Vorhaben in einem B-Plan nicht zulässig ist. Die Festsetzungen stellen insofern sicher, dass im Ergebnis nur ein Vorhaben der jeweils als zulässig festgesetzten Art ansiedeln kann.

Eine weitere Konkretisierung der Nutzungsart wird über die Liste der zulässigen Sortimente und deren Umfang vorgenommen, um die Sortimentsbreite/-tiefe des jeweils zulässigen Anlagentyps zu fassen und die Fachmärkte damit konkret zu definieren. Hier sind entsprechend der Zweckbestimmung des jeweiligen Fachmarktes branchentypische Sortimente zulässig. Die jeweiligen Sortimente bestimmen den typischen Charakter des Betriebes. Dabei unterscheiden sich die Sortimente nach dem Kernsortimente sowie den nicht zentrenrelevanten und den zentrenrelevanten Randsortimenten.

Das Kernsortiment bestimmt den konkreten, einzelhandelsbezogenen Charakter des Betriebes. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment -Möbel- ist mit 24.200 qm als Höchstmaß bestimmt. Im Fall der zulässigen Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte ist kein spezifisches Kernsortiment festgesetzt, da derartige Märkte über ein vielfältiges Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten verfügen, die zusammen gesehen das eigentliche Kernsortiment bilden.

Als Randsortimente kommen nur solche in Betracht, die zu einem Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und dabei in einer untergeordneten Beziehung zum Kernsortiment stehen. Insofern sind die zulässigen Randsortimente und deren Verkaufsflächen je Sortiment beschränkt. Die festgesetzten Verkaufsflächen zu den einzelnen Sortimenten entsprechen denen, die i. d. R. als (markt)typisch in Relation zum Kernsortiment zu bezeichnen sind.

Bei der Planung sind zugleich weitere, fachmarktzugehörige Warengruppen zu berücksichtigen. Diese Warengruppen beinhalten neben nicht zentrenrelevanten Randsortimenten u. a. auch Randsortimente, die zentrenrelevant sind. Die zentrenrelevanten Randsortimente gehören hier zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot dazu. Ein Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes würde diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Orten bzw. in der Region stellen. Dieses dürfte bereits als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten sein. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung muss allerdings gewahrt bleiben.

Insofern werden auch die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente konkret bestimmt. Sie sind auf 2.500 qm für die Möbelhäuser/-fachmärkte bzw. 400 qm für die Raumausstattungs- und Heimwerkerfachmärkte begrenzt. Die Begrenzung dient insbesondere dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Die sortimentsbezogenen Festsetzungen basieren u. a. auf der vorliegenden Städtebaulichen Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin.

Eine i. d. R. stattfindende Warenlagerung, gerade bei Möbelhäusern/-fachmärkten, stellt eine spezifische Form der kundenfreundlichen Auslieferung/-händigung von sofort verfügbarer Waren dar, wobei reine Warenlager nicht von Kunden betreten werden und damit nicht zu den Verkaufsflächen gehören.

Zur Abrundung des Nutzungsangebots von Möbelhäusern/-fachmärkten sind (wie branchentypisch üblich) Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wobei diese dem Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sein müssen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen / der Oberkante von Gebäuden bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet stellt der Bebauungsplan zielorientiert auf großflächige Einzelhandelsbetriebe ab. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier eng an den geplanten Vorhaben. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ist städtebaulich gerechtfertigt, da der Einzelhandelsstandort in gewerblich verdichteter Form bebaut werden und sich dabei zugleich an den umliegenden gewerblich geprägten Strukturen orientieren soll.

Es wird zugleich eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Diese Überschreitung ist ebenfalls städtebaulich gerechtfertigt, um den bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort städtebaulich ergänzen bzw. verdichten zu können; denn damit erhöhen sich zugleich die Anforderungen im Hinblick auf Kundenstellplätze, Nebenanlagen usw. auf dem möglichen Baugrundstück. Die Arbeitsverhältnisse werden durch die o. g. Überschreitung / Verdichtung nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, bzw. können adäquat ausgeglichen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Bei gewerblich orientierten Zweckgebäuden ist es i. d. R. erforderlich bzw. zweckmäßig, anstatt von Vollgeschossen die Höhe der baulichen Anlagen zu regeln. Insbesondere bei Möbelhäusern/-fachmärkten ist in die Abwägung einzustellen, dass aufgrund einer typischen Hoch-

regallagerung Gebäudehöhen erreicht werden können, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können, zumal der hier geplante Baukörper am vorgezeichneten Siedlungsrand eine stärkere Wirkung erzielen wird, als stadträumlich vollumfänglich integrierte Gebäude.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Oberkanten Gebäude als Höchstmaß / OK) lassen nutzungsadäquate hochbauliche Entwicklungen zu. Die festgesetzten OK variieren zum einen von Baufenster 1 zu Baufenster 2 sowie zum anderen innerhalb des Baufensters 1 selbst (hier: Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen).

In Abwägung der einzustellenden Belange (hier: Schattenwurf, Siedlungsstruktur-/bild, vorhabenbezogene sowie versorgungsstrukturelle Erfordernisse) werden die festgesetzten Höhen als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes darf durch Eingangsportale und durch gebäudetechnisch notwendige Anlagen um höchstens 4,00 m überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind als untergeordnet anzusehen, stören nicht wesentlich, können aber gestalterisch und funktional erforderlich sein.

Der Bebauungsplan definiert auch die Zulässigkeit eines Werbepylonen und dessen Standort. Diese Art der Außenwerbung stellt ein übliches und geeignetes Mittel dar, um Kunden bereits aus weiterer Entfernung auf den Fachmarktstandort hinzuweisen. Das Plangebiet liegt im „hinteren“ Bereich der vorhandenen Gewerbe-/Marktagglomeration an der Grabenstraße und ist damit lagebedingt nicht ohne weiteres sofort zu erkennen. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass ein Pylon mit einer höchstzulässigen Höhe von 42 m im Eckbereich Grabenstraße / Ellerried aus dem Bebauungsplan Nr. 100 übernommen wird. Die Höhe ergibt sich aus den Faktoren „Logoflächen / Standfestigkeit / Ersichtlichkeit“. Ein derartiger Pylon ist städtebaulich vertretbar, da die Grundkonzeption der Gewerbe-/Marktagglomeration an der Grabenstraße keine stadtgestalterisch bedeutende Struktur aufweist, aus der sich eine einschränkende Betrachtungsweise ableiten ließe. Zudem werden durch den Pylonen keine orts- und landschaftsbildbezogenen Sichtachsen beeinträchtigt.

Unterer Bezugspunkt

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets einen konkreten Bezugspunkt. Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist dieser mit 44,50 m über HN76 bestimmt. Er wurde ohne Änderung aus der Ursprungsplanung übernommen.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und bilden die so genannten Baufenster. Sie orientieren sich an den geplanten Vorhaben, welche realisiert werden sollen, lassen aber sogleich einen Spielraum für die Errichtung von hochbaulichen Anlagen.

Baugrenzen dürfen für Gebäude und Gebäudeteile i. d. R. nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Nebenanlagen i. V. m. überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig, um einer gänzlich ungeordneten Entwicklung von Nebenanlagen entgegenzuwirken.

Bauweise

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden über 50,00 m betragen dürfen. Insofern ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, da § 22 Abs. 2 BauNVO nicht in der verordnungsgebenden Form vollzogen werden soll. Sie ermöglicht letztendlich die Errichtung von kompakten Baukörpern i. S. einer vorhabengeeigneten Realisierung.

9.4 Verkehr

Verkehrsanbindung -Straße-

Das Plangebiet wird über das angrenzende Straßennetz bzw. über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen.

Anhand die Festsetzung von Zu-/Ausfahrten wird die Position der Anbindungen erkennbar und planungsrechtlich vorbestimmt. Insgesamt sind 5 Zu-/Ausfahrten festgesetzt. Die Zu-/Ausfahrt in der Straße Ellerried (hier direkt gegenüber der Zu-/Ausfahrt zum Parkplatz des Sieben-Seen-Centers ist bereits aus dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 100 übernommen worden.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Stichstraße Ellerried mündet derzeit in einer Wendeanlage. Diese wird entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ermöglicht das Wenden von z. B. Müll- und Notdienstfahrzeugen. Die Stichstraße weist auch eine Erschließungsfunktion für die südlich davon gelegenen Grundstücke.

Ruhender Verkehr und dessen Anbindung an die öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzungen, in welchen Bereichen des Plangebiets - neben den überbaubaren Grundstücksflächen - erforderliche Stellplätze (St) i. S. v. Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen städtebaulich geordnet hergestellt werden dürfen.

Im Zusammenhang mit dem Lieferverkehr verfolgt die Planung das Ziel, die Lieferzonen an den jeweils westlichen und südlichen Gebäudestandorten zu etablieren. Eine gemeinsame Lieferzonenanbindung über die Seitenstraße Ellerried wurde geprüft, wurde aber aus grünordnerischen und immissionsrelevanten Gründen verworfen, so dass nunmehr im Wesentlichen 2 Anbindungen für den Lieferverkehr vorgesehen sind (hier: Grabenstraße für die Möbelhäuser-/fachmärkte und die Seitenstraße Ellerried für die Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte).

Fußweg

Der vorhandene Fußweg, der momentan südlich und westlich um das bestehende Fachmarktgebäude herumführt, soll künftig ab der Stichstraße Ellerried und entlang der Grünfläche an der Bahnlinie um das Baugebiet herum verlaufen und im Norden an einen vorhandenen Weg bzw. an die Grabenstraße i. S. einer Wegeverknüpfung angebunden werden.

9.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im südlichen Plangebiet und westlich an dem bestehenden Fachmarktgebäude entlang ist eine unterirdische Wasserleitung (DN 500) der Stadtwerke Schwerin verortet. Diese soll in Teilen verlegt werden.

Für den Teil, der nicht durch überbaubare Grundstücksflächen überplant wird, ist im südlichen Plangebiet ein Leitungsrecht mit Schutzbereich zugunsten von Versorgungsträgern planungsrechtlich ausgewiesen. Die in nördliche Richtung weiterführende Leitung ließe eine Überbauung nicht zu und würde die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort verhindern. Insofern soll die Leitung künftig am Rande des Baufeldes 1 bzw. teilweise im Bereich

eines Fußweges verlaufen und muss entsprechend verlegt werden. Die mögliche Lage der neuen Leitung ist zunächst dargestellt, muss alsdann erschließungsplanerisch/-technisch konkret bestimmt und letztendlich auf Privatgrundstückteilen dinglich abgesichert werden. Dieser Vorgang wird bei Umsetzung der Planung erfolgen.

9.6 Schall- und Lichtimmissionsschutz

Schallimmissionsschutz

Bei der Abwägung des Schallschutzes sind zwei Herangehensweisen zu betrachten; zum einen der von dem geplanten Fachmarktstandort ausgehende Lärm (Anlagenlärm) sowie der auf das Plangebiet von außen einwirkende Verkehrslärm.

Der Ursprungsplan sah bereits anlagenbezogene Geräuschkontingentierungen vor. Diese sollen auch im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 100 weitergelten.

Es sind demnach nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschreiten:

LEK tags 60 dB(A)

LEK nachts 45 dB(A)

Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5, nachzuweisen.

Damit wird sichergestellt, dass durch Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umweltauswirkungen, bzw. unzumutbare Belastungen auftreten und das städtebauliche Planungsziel problemlos umgesetzt werden kann.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 bestimmt (hier: Abgrenzung III, IV und V / Tageszeitraum), die der Lärmkarte für die Stadt Schwerin vom 13.10.2015 entnommen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Der Lärmpegelbereich (LPB) bezeichnet im Bau-/Planungsrecht für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden, Bereiche auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (hier Verkehrslärm) gerechnet werden muss.

Die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- nennt für vergleichbare Baugebiete einen gebietsrelevanten Orientierungswert von tags 65 dB(A).

Aus Sicht des Lärmschutzes sind die LPB IV und V relevant.

Da die Lärmkarte für die Stadt Schwerin letztendlich nur als eine Orientierung anzusehen ist, ist eine weitergehende schalltechnische Prüfung in den Baugenehmigungsverfahren

vorzunehmen, um ggf. betroffene Sozial- und Büroräume und relevante Außenflächen vor evtl. Einwirkungen durch Geräusche zu schützen.

Lichtimmissionsschutz

Licht ist gemäß § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens und der Atmosphäre.

Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichtenanlagen gemäß § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichtenanlage gewerblichen Zwecken dient. Die Außenbeleuchtung darf insofern nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen. Es darf zudem kein Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

Durch die Festsetzungen lassen sich unnötige Lichtimmissionen vermeiden und die notwendigen Lichtimmissionen auf ein Mindestmaß beschränken.

Das Lichtmanagement bei Außenbeleuchtungsanlagen berührt die Ebene der baulichen Ausführung. Dennoch wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen grundsätzlich eine insekten- und fledermausfreundliche Ausführung zu berücksichtigen ist. Es sind insofern nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtquellen wie LED-Lampen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

9.7 Ver- und Entsorgung

Die äußere technische Erschließung des Plangebietes ist vollumfänglich vorhanden. Das wesentliche Grundnetz der Ver- und Entsorgungsträger ist in / an der Grabenstraße und der Straße Ellerried vorhanden.

Die baugrundstücksbezogene Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung und die Niederschlagswasserentsorgung. Infolge der mit der globalen Klimaveränderung häufiger auftretenden Starkregenereignisse darf die vorhandene Regenwasserkanalisation hinsichtlich Ihrer Kapazität nicht überlastet werden. Eine Nachweisführung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

9.8 Grünordnung und Fassaden-/Dachbegrünung

Grünordnung

Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsbegleitgrün- (VBG) aus der Ursprungsplanung übernommen. Die Grünfläche stellt sich als Fläche mit freiwachsender Hecke aus überwiegend älteren Sträuchern und einigen Bäumen (vorwiegend Linden) dar. Da die Fläche als öffentliche Grünfläche im Sinne der Grüngliederung des Siedlungsraumes erhalten bleiben soll, wird sie entsprechend festgesetzt. Der Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Grünfläche ist zudem zu erhalten.

Eine derzeit vorhandene Zufahrt innerhalb dieser Grünfläche wird in Richtung Osten verschoben und ein bisher integrierter Fußweg teilweise aufgehoben. Die bisher versiegelten Flächen

werden entsiegelt und sollen analog der bereits zu erhaltenden Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus ist eine zweite Zufahrt erforderlich, die vormals im Knoten der Straße Ellerried / Stichstraße planerisch verortet war, aber aus verkehrssicherheitsrelevanter Sicht nunmehr an die Stichstraße Ellerried angebunden werden soll.

In westlicher Richtung wird die Grünfläche als private Grünfläche fortgeführt. Auch hier sollen zusätzliche Bäume und Sträucher zwecks Komplettierung gepflanzt werden.

Insgesamt gesehen ergibt sich mit den o. g. Grünflächen eine deutlich wahrnehmbare Grünabgrenzung des Sonstigen Sondergebietes, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Weitere private Grünflächen sollen den westlichen Gebietsrand zur Bahnstrecke hin abschirmen/-grenzen, wobei hier u. a. vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Fassaden-/Dachbegrünung

Im Baufenster 1 (BF 1) sind geschlossene Außenfassadenflächen zu mindestens 30 v. H. zu begrünen, da die Gebäudekubatur hier großflächig geschlossene Außenfassadenflächen erwarten lässt. Es sind dafür standortgeeignete Selbstklimmer oder Rank- / Kletterpflanzen zu verwenden.

Fassadenbegrünungen haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima in dem ansonsten stark versiegelten Bereich (hier: Anpassung an die Klimaveränderungen) und auf die Artenvielfalt. Sie binden zudem Feinstaub. Sie tragen auch zu einer visuellen Fassadengliederung bei.

Im Baufenster 1 (BF 1) sind zudem Dachflächen eines Hauptgebäudes (mindestens 6.300 qm) mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, da die geplante Gebäudekubatur hier großflächige Dachflächen erwarten lässt. Die Dachbegrünung vermindert den grundstückbezogenen Niederschlagswasseranfall und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima in dem ansonsten stark versiegelten Bereich (hier: Anpassung an die Klimaveränderungen) und auf die Artenvielfalt. Sie bindet zudem Feinstaub. Eine Dachbegrünung lässt sich u. a. auch deshalb auf die Kompensation anrechnen.

Anpflanzen von Gehölzen und Rasen

Gehölzpflanzungen tragen grundsätzlich zu einem positiv wahrgenommenen Ortsbild, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Artenvielfalt und zur Feinstaub-Bindung bei. Sie sind insofern aus städtebaulicher Sicht relevant. Deshalb sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Reihe von Anpflanzungen vor.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufensters 2 (BF 2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sind mindestens 7 standortgeeignete, kleinkronige und kompakt wachsende Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen. Sie wirken sich parallel zur möglichen Außenfassade des dort zulässigen Gebäudes ortsbildverbessernd in Bezug auf den angrenzenden Straßenraum aus. Die Bäume sind so zu pflanzen, dass sie nicht mit den im Straßenraum vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen kollidieren, sondern diese im Sinne einer Baumreihenstruktur mit ergänzen.

Innerhalb den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südwestlichen Plangebiet sind mindestens 19 standortgeeignete Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen. Darüber hinaus soll auf der westlichen Fläche der beiden Flächen eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern mit entsprechend geeigneten Gehölzarten angelegt werden. Diese Pflanzungen greifen die bisherige Freiraumqualität strukturell auf.

Zwecks ortsbildverbessernder Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage östliche des Baufensters 1 bzw. nördlich des Baufensters 2 sind mindestens 30 standortgeeignete, klein-kronige Laubbäume in einer 12 qm großen Baumscheibe zu pflanzen, zu erhalten und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

Alle o. g. Pflanzmaßnahmen nehmen zugleich an der Kompensation von Eingriffen teil.

Auf den nicht überbauten Flächen ist die Anlage von Rasenflächen als Kräuter- bzw. Blumenrasen vorzusehen. Damit kann insbesondere die Biodiversität auf diesen Flächen erhöht werden. Nebeneffekt ist zugleich, dass der Pflegeaufwand reduziert werden kann.

9.9 Maßnahmen zur Kompensation

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen sind im Umweltbericht umfänglich dokumentiert/dargelegt.

Aufgrund dessen, dass eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan verursachten Eingriffe nicht im Plangebiet erbracht werden kann, sieht die Planung so genannte externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen vor. Die hier relevanten Flächen / Standorte sind ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Per textlicher Festsetzung werden die Flächen und Maßnahmen den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen sind per textlicher Festsetzung ebenfalls planungsrechtlich abgesichert.

D KOSTEN

Die mit der Aufstellung und Umsetzung der Planung verbundenen Kosten werden von dem Vorhabenträger getragen. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

E UMWELTPRÜFUNG/-BERICHT

Zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 100 Bebauungsplan ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar.

F HINWEISE

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind umfassend und auf Basis eines Artenschutzberichtes aus dem Jahr 2023 in dem Umweltbericht dargelegt. CEF-Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung sind ebenfalls in dem Umweltbericht (als auch im Artenschutzbericht selbst) benannt und dargelegt.

Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M – V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbelastung

Das Bauvorhaben -Möbelfachmarkt- an der Grabenstraße liegt innerhalb einer Fläche, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes keine Informationen über eine Kampfmittelbelastung ausweist.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen oder unbekanntem Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet.

Fachgerechte Ausführung „Baumpflanzungen/-scheiben“

Die planungsrechtliche Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen impliziert sogleich, dass die gem. Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume in fachgerechter Weise anzupflanzen und zu pflegen sind.

Baumscheiben: Sie sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Die Baumscheiben sind als Mulden anzulegen. Die Fläche einer Baumscheibe ist mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einem Mindestvolumen von 16 m³ sowie einer Mindestdiefe von 1,0 m auszuführen. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern. Die Pflanzgruben sind mit einem Bewässerungs- / Belüftungssystem zu versehen. Eine Regenwasserzufuhr ist vorzusehen. Regenwasser ist auf die Baumscheiben und in die Grünflächen über Lücken zwischen den Einfassungen zu leiten.