

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6) geändert wurde. Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. 15. 1802) geändert wurde.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK über BP Höhe baulicher Anlagen / Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

5. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten

6. Hauptversorgungs- Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Wasserleitung
künftig fortlaufende Wasserleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Private Grünflächen
Verkehrsbegleitgrün

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Zulässig sind folgende Fachmärkte:

1.1.1 Möbelhäuser / -fachmärkte

In dem Baufenster BF 1 sind Möbelhäuser / -fachmärkte mit jeweils mindestens 15.000 m² und höchstens 30.000 m² Verkaufsfläche zulässig.
Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als Höchstmaß zulässig:

Sortimente	Verkaufsfläche
Möbel (inkl. Küchen)	24.200 m ²
Nicht zentrenrelevante Randsortimente	
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	1.150 m ²
Teppiche (Roll- und Einzelware)	900 m ²
Bettwaren / Matratzen / Lattenroste	650 m ²
Elektrogeräte	350 m ²
Bodenbeläge	30 m ²
Pflanzgefäße / Terrakotta	20 m ²
Tapeten	20 m ²
Kinderwagen und -sitze	20 m ²
Eisenwaren / Beschläge	20 m ²
Rollläden / Markisen	20 m ²
Farben / Lacke	20 m ²
Elektroinstallationsmaterial	20 m ²
Maschinen / Werkzeuge	30 m ²
Sanitärartikel	30 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente darf jeweils 3.300 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

Haushaltswaren	390 m ²
Glaswaren / Porzellan / Keramik	280 m ²
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	170 m ²
Wohndekorationsartikel und Bilder	460 m ²
Elektrokleingeräte	250 m ²
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	350 m ²
Kunstgewerbe	50 m ²
Bilder und Bilderahmen	400 m ²
Spielwaren	20 m ²
Papier, Büroartikel, Schreibwaren	30 m ²
Geschenkartikel	70 m ²
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen	10 m ²
Getränke	10 m ²
Nahrungs- und Genussmittel	10 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente darf 2.500 m² nicht überschreiten.

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte

In der Baufenster BF 2 sind Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte mit jeweils mindestens 1.750 m² und höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig.
Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als Höchstmaß zulässig:

Sortimente	Verkaufsfläche
Bodenbeläge	750 m ²
Bettwaren / Matratzen / Lattenroste	240 m ²
Eisenwaren / Beschläge	200 m ²
Badmöbel / Badteppiche	180 m ²
Tapeten	180 m ²
Rollläden / Markisen / Gardinenstangen	160 m ²
Farben / Lacke	130 m ²
Teppiche (Roll- und Einzelware)	120 m ²
Werkzeuge / Maschinen	80 m ²
Sanitärzubehör / Armaturen / Duschcabinen	60 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente darf jeweils 2.100 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	330 m ²
Wohndekorationsartikel und Bilder	40 m ²
Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik	30 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente darf 400 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Zulässig sind auch:

Schank- und Speisewirtschaften, die den Möbelhäusern / -fachmärkten untergeordnet sind

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im sonstigen Sondergebiet durch die Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (hier: OK ü. BP) wird mit 44,50 m über HN76 bestimmt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK ü. BP) darf für Eingangsportale und für gebäudetechnisch notwendige Anlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden.

Die Höhe des zulässigen Werbepylons (WP) darf 42,00 m über dem Bezugspunkt (BP) nach Textziffer 3.1 nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Länge der zulässigen Gebäude darf abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO über 50 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen (St) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhalten.

Es darf kein Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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 artgleich zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünflächen / Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 19 standortgeeignete Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artgleich zu ersetzen.

Zudem ist innerhalb dieser Fläche eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern mit mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten standortförmlicher, für naturnahe Hecken geeignete Gehölzarten anzulegen / pflanzen und zu pflegen. Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei einem Abgang artgleich zu ersetzen. Dieses gilt auch für zu erhaltende Einzelbäume.

Auf der Stellplatzfläche (St) nördlich des Baufensters BF 2 sind mindestens 30 standortgeeignete, kleinkronige Laubbäume in einer 12 m großen Baumscheibe zu pflanzen, zu erhalten und bei einem Abgang artgleich zu ersetzen.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Rasen anzulegen. Es sind Kräuter- bzw. Blumenrasenmischungen zu verwenden.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind geschlossene Außenfassadenflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 v. H. mit standortgerechten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses gilt nicht für die östliche Fassade des Hauptgebäudes im Baufenster 2 (BF 2) und nicht für Außenfassaden, die sich direkt gegenüberliegen.

Dachflächen von Hauptgebäuden im Baufeld 1 sind auf mindestens 6.300 m² mit einer Sedum-Gras-Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (CE-Maßnahmen)

Es ist die Anbringung von vier Fledermausfächern an der Südseite neuer Gebäude und die vorgesehene Anbringung von zwei Fledermausfächern an den festgesetzten, zu erhaltenden Bäumen im südlichen und westlichen Plangeltungsbereich vorzunehmen. Des Weiteren ist die Anbringung folgender Vogelnistkästen im Plangeltungsbereich vorzunehmen:

- 4 Halbhöhlen-/Nischenbrüterkästen.
- 2 Meisen-/Nischenbrüterkästen.
- 26 Springkästen (oder 9 Koloniekästen für je 3 Brutpaare).
- 2 Rauchschateln (Anbringung in einem großzügig überdachten, aber offenen Bereich der Neubauten)

9.0 Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 werden den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet:

Bezeichnung/ Inhalt/ Entwicklungszeit	Lage	Flächen- größen	Kompensationswert	Anteil (Flächen- äquivalent)
Beseitigung einer Verbuchung durch Besenreiser mit langfristiger Pflege (künftige Habitataffäre der Zaunedecke und gleichzeitig vergleichbar Maßnahme 2.23 "Anlage eines Krautsummes")	Göhrener Tannen; nördlich des Fährweges, Flurstücke 2/4 teilw. und 3/2 teilw., Flur 10, Gemarkung Krebsförden	7.000 m ²	2,0	14.000m ²
Anpflanzung von Feldhecken mit Krautbäumen im Bereich Medewege	Medewege; Flurstück 4/18; Flur 1 Gemarkung Groß Medewege	4.992 m ²	3,0 + 10% Logezuschlag	16.474 m ²
Kompensationswert 3,0 + 10% Logezuschlag für die Lage im LSG und weiteren Funktionen				
Anlage einer parkartigen Grünfläche im Bereich Hopfenbruchweise	Weststadt; Flurstück 5, Flur 4, Gemarkung Schwerin	Teillfläche von 5.000 m ²	zwischen 0,5 und 2,0	7.689 m ² (von insgesamt 8.925 m ²)

II. Hinweise

Die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ im „Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für Stadt-Umland-Raum Schwerin, März 2017, gelistet.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Abbrucharbeiten von Gebäuden und eine Baufeldüberdämung sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Fäll- und Räumungsarbeiten von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Oktober bis Februar, durchzuführen.
- Hinweis auf die Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt gem. Maßnahmen im Artenschutzbericht (hier: Maßnahmen VI bis V)

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorangebiet.

Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

Bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen sind 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Elleried im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Fachmärkte“ werden mit der 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

Wenn während der Erarbeiten 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 unverändertem Zustand zu erhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Elleried“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom beteiligt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Hauptausschuss hat am den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Schwerin, den Siegel
Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel

.....
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der
Landeshauptstadt Schwerin

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, den Siegel
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel
Der Oberbürgermeister



Dezernat I Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"