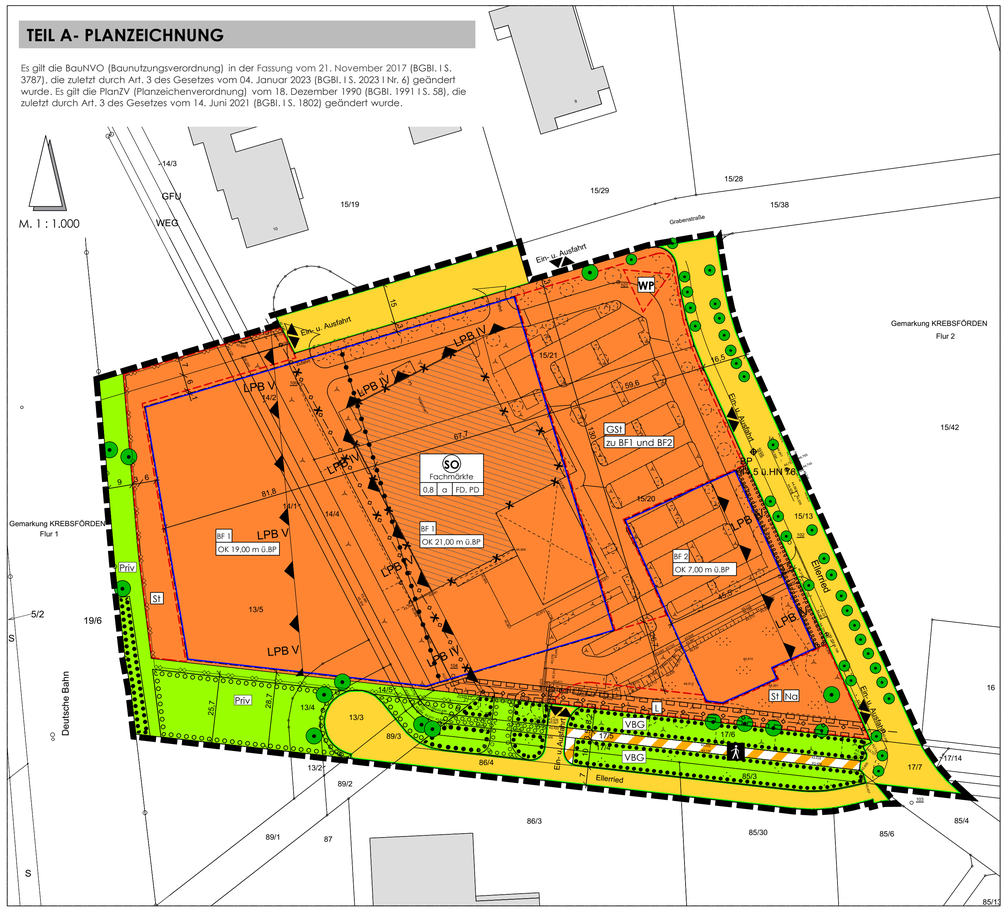
SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERRIED"

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. I S. 1802) geändert wurde.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I FESTSETZUNGEN

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

SO Fachmärkte — 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)

α — 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)

Ein- und Ausfahrten

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

vorhandene unterirdische Wasserleitung der Stadtwerke Schwerin

vorhandene unterirdische Wasserleitung der Stadtwerke Schwerin (künftig verlegt)

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

Grünflächen

Priv — Private Grünflächen

VBG — Verkehrsbegleitgrün

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

L — Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern

9. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

10. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Bäume, zu erhalten

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

FD — Flachdach

PD — Pultdach

12. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

St — Stellplätze

Na — Nebenanlagen

WP — Werbepylon

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung)

13. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, vorhanden

Gebäude, künftig fortfallend

BF 1 — Baufeld mit Nummerierung

15/21 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

(LPB IV/ V) — Abgrenzung von Lärmpegelbereichen Tag IV und V

20 — Vermaßung, Angaben in Meter

Baum, künftig fortfallend

BP — Bezugspunkt ü.HN 76

Böschung

Verlegung der Wasserleitung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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 Baufläche BF 1 sind Möbelhäuser / -fachmärkte mit mindestens 15.000 m² und höchstens 30.000 m² Verkaufsfläche zulässig.
Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als Höchstmaß zulässig:

Kernsortimente

-	Möbel (inkl. Küchen)	24.200 m²

Nicht zentrenrelevante Randsortimente

-	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	1.150 m²
-	Teppiche (Roll- und Einzelware)	900 m²
-	Bettwaren / Matratzen / Lattenroste	650 m²
-	Elektrogroßgeräte	350 m²
-	Bodenbeläge	50 m²
-	Pflanzgefäße / Terrakotta	20 m²
-	Tapeten	20 m²
-	Kinderwagen und -sitze	20 m²
-	Eisenwaren / Beschläge	20 m²
-	Rollläden / Markisen	20 m²
-	Farben / Lacke	20 m²
-	Elektroinstallationsmaterial	20 m²
-	Maschinen / Werkzeuge	30 m²
-	Sanitärartikel	30 m²

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

Zentrenrelevante Randsortimente

-	Haushaltswaren	390 m²
-	Glaswaren / Porzellan / Keramik	280 m²
-	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	170 m²
-	Wohndekorationsartikel	460 m²
-	Elektrokleingeräte	250 m²
-	Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	350 m²
-	Kunstgewerbe	50 m²
-	Bilder und Bilderrahmen	400 m²
-	Spielwaren	20 m²
-	Papier, Büroartikel, Schreibwaren	30 m²
-	Geschenkartikel	70 m²
-	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen	10 m²
-	Getränke	10 m²
-	Nahrungs- und Genussmittel	10 m²

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

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

-	Bodenbeläge	750 m²
-	Bettwaren / Matratzen / Lattenroste	240 m²
-	Eisenwaren / Beschläge	200 m²
-	Badmöbel / Badteppiche	180 m²
-	Tapeten	180 m²
-	Rollläden / Markisen / Gardinenstangen	160 m²
-	Farben / Lacke	130 m²
-	Teppiche (Roll- und Einzelware)	120 m²
-	Werkzeuge / Maschinen	80 m²
-	Sanitärzubehör / Armaturen / Duschkabinen	60 m²

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

Zentrenrelevante Randsortimente

-	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	330 m²
-	Wohndekorationsartikel und Bilder	40 m²
-	Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik	30 m²

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
- Anlagen und Einrichtungen für die Warenlagerung und -anlieferung

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)

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

3.2 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.

3.3 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.vV.m. §22 BauNVO)

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

4.2 Werbepylone sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbepylon" (WP) zulässig.

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

5.1 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)

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

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

6.1 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.

6.2 Die Außenbeleuchtung darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.

6.3 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)

7.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufeldes 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.

7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südwestlichen Plangebiet sind mindestens 20 standortgeeignete Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

Zudem ist innerhalb der westlich gelegenen Fläche eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern mit mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten standortheimischer, für naturnahe Hecken geeignete Gehölzarten anzulegen/-pflanzen und zu pflegen Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese artengleich zu ersetzen

7.3 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

7.4 Auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche (GSt) sind mindestens 30 standortgeeignete, kleinkronige Laubbäume in einer 12 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, zu erhalten und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

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

7.6 In dem Sonstigen Sondergebiet sind geschlossene Außenfassadenflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 v. H. mit standortgeeigneten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses gilt nicht für die östliche Fassade des Hauptgebäudes im Baufeld 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 (CEF-Maßnahmen)

Es ist die Anbringung von vier Fledermausflachkästen an der Südseite neuer Gebäude und die vorgezogene Anbringung von zwei Fledermausflachkästen 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 Sperlingskästen (oder 9 Koloniekästen für je 3 Brutpaare),
- 2 Rauchschwalbennester (Anbindung 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 zugeordnet:

Bezeichnung/ Inhalt/ Entwicklungszeit	Lage	Flächen-größen	Kompen-sationswert	Anteil (Flächen-äquivalent)
Beseitigung einer Verbuschung durch Besengingster mit langfristiger Pflege (künftige Habitatfläche der Zauneidechse und gleichzeitig vergleichbar Maßnahme 2.23 "Anlage eines Krautsaumes")	Göhrener Tannen; nördlich des Fährweges, Flurstücke 2/4 teilw. und 3/2 teilw. , Flur 10, Gemarkung Krebsförden	7.000m²	2,0	14.000m²
Anpflanzung von Feldgehölzen/Feldhecken im Bereich der Artenschutzfläche Plate (5.600 m²), Kompensationswert 2,5	Gemeinde Plate; Flurstücke 17/1, 18/1, 19/1 und weitere; Flur 1, Gemarkung Plate	5.600 m²	2,5	14.000 m²
Anlage einer parkartigen Grünfläche im Bereich Hopfenbruchwiese	Weststadt; Flurstück 5, Flur 4, Gemarkung Schwerin	Teilfläche von 5.000 m²	zwischen 0,5 und 2,0	7.689 m² (von insgesamt 8.925 m²

II. Hinweise

1. 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
   - Abrissarbeiten von Gebäuden und eine Baufeldberäumung sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
   - Fäll- und Rodungsarbeiten 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 V1 bis 5)

3. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet .

4. 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.

5. 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.

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

7. 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. 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 / Ellerried" 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 ausgelegen. 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

.....
Der Oberbürgermeister

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

Schwerin, den ..... Siegel

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 am ..... 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Schwerin, den ..... Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

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

M. 1 : 1.000 **VORENTWURF** 25. APRIL 2023