

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 worden ist.



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.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als (grundstücksbezogenes) Höchstmaß zulässig:

Kernsortimente	
- 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	50 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 Randsortimente 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
- Wohndekorationartikel und -Bilder	440 m ²
- Elektroküchengeräte	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
- Nahrungsmittel- und Genussmittel	10 m ²

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

Zulässig sind auch:

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

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 2 sind Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte mit jeweils mindestens 1.750 m² Verkaufsfläche (vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze) zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 1 beträgt 2.500 m² (grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze).

Es sind folgende Sortimente sowie Verkaufsflächen je Sortiment als (grundstücksbezogenes) Höchstmaß zulässig:

Nicht zentrenrelevante Sortimente	
- 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 / Gardinestangen	160 m ²
- Farben / Lacke	130 m ²
- Teppiche (Roll- und Einzelware)	120 m ²
- Werkzeuge / Maschinen	80 m ²
- Sanitärzubehör / Armaturen / Duschkabinen	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
- Wohndekorationartikel und -Bilder	40 m ²
- Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik	30 m ²

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentering“ 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 44,30 m über HN76 bestimmt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK ü. BP) darf für Eingangsportale und für gebüdetechnisch 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 erhellen.

Es darf kein Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

7. 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 Baufeldes 2 (BF 2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sind mindestens 7 standortgeeignete, klein Kronige und kompakt wachsende Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artgleich zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünflächen / Flächen 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 baumartigen Standortheimischen, 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 Baufeldes BF 2 sind mindestens 30 standortgeeignete, klein Kronige Laubbäume in einer 12 m² 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 Baufeld 2 (BF 2) und nicht für Außenfassaden, die sich direkt gegenüberliegen.

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

Es ist die Anbringung von vier Fledermausflederkästen an der Südseite neuer Gebäude und die vorgezogene Anbringung von zwei Fledermausflederkästen 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 Kolonienkästen für je 3 Brutpaare),
- 2 Rauchschnäbelnestern (Anbringung in einem großzügig überdachten, aber offenen Bereich der Neubauten)

9. 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
Besorgung einer Verbuschung durch Besenginster mit langfristiger Pflege	Göhrener Tannen; nördlich des Fährweges, Flurstücke 2/4 teilw. und 3/2 teilw., Flur 10, Gemarkung Krebsförden	7.000 m ²
Anpflanzung von Feldhecken mit Krautsäumen im Bereich Medewege	Medewege; Flurstück 4/18; Flur 1, Gemarkung Groß Medewege	4.992 m ²
Anlage einer parkartigen Grünfläche im Bereich Hopfenruchwegwiese	Weststadt; Flurstück 5, Flur 4, Gemarkung Schwerin	Insgesamt 14.940 m ²

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 Baufeldüberdämmung 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 VI bis 5)

3. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorangebiet.

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 / Elleried im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Fachmärkte“ sowie eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe; Misch und Sondergebiet“ 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 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 Landesbaurechtverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO 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 örtliche 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. 1 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, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am örtlich 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.

Ludwiglust, den Siegel Vermessungs- und GeoInformationsbehörde des Landrates Ludwiglust-Parochim und der Landeshauptstadt Schwerin

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

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 am örtlich 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister



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

ÜBERSICHTSPLAN



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. 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)

BF 1 überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld 1

BF 2 überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld 2

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- Hauptwasserleitungen (§ 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

9. Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(LPB III/IV/V) Abgrenzung von Lärmpegelbereichen Tag, III, IV und V

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Bäume, zu erhalten

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

FD Flachdach

PD Pultdach

13. Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze

Na Nebenanlagen

Al Anlieferung

WP Werbepylon

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen im Baufeld 1

14. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, künftig fortfallend

15/21 Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Vermaßung, Angaben in Meter

Baum, künftig fortfallend

Bezugspunkt ü. HN 76

Böschung

Verlegung der Wasserleitung