

### **Protokoll der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried"**

Teilnehmer:	Herr Fuchsa	FG Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Herr von Bandel	Vertreter der Projektentwicklung
	Aus der Öffentlichkeit	1 Person

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 23.02.2022 als online – Videokonferenz statt. Rechtsgrundlage bildete das Planungssicherungsgesetz (PlanSiG). Die Konferenz wurde um 18:00 Uhr eröffnet.

Zunächst wurden die Rechtsgrundlagen und der prinzipielle Ablauf eines Aufstellungsverfahrens gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) erläutert. Dazu zählt u.a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Sie hat das Ziel, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sowie ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Mit diesem Verfahrensschritt befindet sich das Aufstellungsverfahren in einem frühen Stadium. Im weiteren Verfahren wird es eine Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats geben. Während dieser förmlichen Beteiligung besteht für die Öffentlichkeit nochmals Gelegenheit Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zur Planung einzureichen. Nach einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen können Inhalte von Stellungnahmen bei der Planung berücksichtigt werden. Die Entscheidung darüber sowie über die Satzung des Bebauungsplans selbst obliegt der Stadtvertretung.

#### Bebauungsplanverfahren

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 18.05.2020 beschlossen o.g. Bebauungsplan aufzustellen. Planungsanlass ist die Absicht des Unternehmens Möbel-Krieger neben einem Sconto – Möbelmarkt, der auf der unbebauten Fläche zwischen der Tankstelle an der Grabenstraße und der Umgehungsstraße (B 106) errichtet werden soll, zusätzlich ein Möbelhaus der Marke Höffner anzusiedeln. Dieses soll am Standort des jetzigen Heimtextilienmarktes erfolgen. Für den Heimtextilien - Markt ist in unmittelbarer Nachbarschaft ein Ersatzbau geplant. Wesentlicher Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ist die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche von ursprünglich 12.000 m<sup>2</sup> auf nunmehr 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Erweiterung des Plangebietes in westliche Richtung bis an die Gleise der hier verlaufenden Bahnstrecke Schwerin – Ludwigslust. Die geplante städtebauliche Einordnung des Möbelhauses mit seinen wesentlichen Funktionselementen Verkaufshaus, Lagerflächen, Kunden- und Lieferzufahrt wurde erläutert.

Weitere Planungsziele beinhalten die Berücksichtigung von Umweltbelangen sowie den Arten- und Naturschutz. Zudem soll im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Möbelmarktes die Verkehrserschließung optimiert werden.

#### Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Das bedeutet, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans korrespondieren müssen. Im Bereich des bisherigen Bebauungsplans der Innenentwicklung stellt der Flächennutzungsplan Sonderbaufläche Einzelhandel dar. In diesem Bereich entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Im Bereich der Erweiterungsflächen des Plangebietes entlang der Eisenbahnstrecke ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dennoch entwickelt sich der Bebauungsplan auch in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan regelmäßig erst ab einer Größe von 1,5 ha. Die in Anspruch genommene Fläche hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

#### Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet

Die für die bauliche Entwicklung notwendige Erweiterungsfläche umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“. Diese Fläche ist im vorgenannten Bebauungsplan als Maßnahmefläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession festgesetzt. Außerdem ist sie Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Siebendorfer Moor. Die Fläche wurde von der Deutschen Bahn als Lager für Materialien, Schotter und Bodenaushub beim Ausbau der Bahnanlagen genutzt und ist in ihren Funktionen beeinträchtigt. Aufgrund der Funktionsbeeinträchtigung und wegen ihrer isolierten Lage zwischen Hauptstrecke der Deutschen Bahn und gewerblich genutzten Flächen, könnte nach Einschätzung des Fachdienstes Umwelt eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen. Dazu ist die Durchführung eines eigenständigen Rechtsetzungsverfahrens zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

Die Erläuterung der Sachverhalte zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan erfolgte anhand einer Präsentation (Anlage).

#### Erörterung

Es wurden keine Fragenstellungen aufgeworfen.

Der Planung entgegenstehende Sachverhalte wurde von den Teilnehmern nicht vorgebracht.

Gegen 18:30 Uhr wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beendet.



Frank Fuchsa

#### Anlage

Präsentation (Druckversion)