

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“**



**Stand April 2026**



# Inhaltsverzeichnis

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Abbildungsverzeichnis.....</b>               | <b>3</b>  |
| <b>Tabellenverzeichnis.....</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>Verzeichnis der Fachgutachten.....</b>       | <b>4</b>  |
| <b>1 Allgemeines .....</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>1.1 Planungsanlass und Zielsetzung .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>1.2 Planverfahren.....</b>                   | <b>6</b>  |
| <b>1.3 Vorprüfung des Einzelfalls .....</b>     | <b>6</b>  |
| <b>1.4 Übergeordnete Planungen.....</b>         | <b>7</b>  |
| 1.4.1 Landesplanung.....                        | 7         |
| 1.4.2 Flächennutzungsplan .....                 | 7         |
| 1.4.3 Landschaftsplan.....                      | 8         |
| <b>1.5 Standortbewertung.....</b>               | <b>10</b> |
| <b>1.6 Beschreibung des Plangebietes .....</b>  | <b>10</b> |
| 1.6.1 Lage und räumliche Struktur.....          | 11        |
| 1.6.2 Verkehrsstruktur .....                    | 12        |
| 1.6.3 Grünstruktur .....                        | 12        |
| <b>2 Städtebaulicher Entwurf.....</b>           | <b>13</b> |
| <b>3 Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>        | <b>15</b> |
| <b>3.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>      | <b>15</b> |
| <b>3.2 Maß der baulichen Nutzung.....</b>       | <b>15</b> |
| <b>3.3 Bauweise.....</b>                        | <b>16</b> |
| <b>3.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.5 Verkehrsplanung .....</b>                | <b>16</b> |
| <b>3.6 Lärmschutz .....</b>                     | <b>17</b> |
| <b>3.7 Grünordnung.....</b>                     | <b>18</b> |
| <b>3.8 Artenschutz .....</b>                    | <b>19</b> |
| <b>3.9 Gestalterische Festsetzungen.....</b>    | <b>21</b> |
| 3.9.1 Fassaden- und Dachgestaltung .....        | 21        |
| 3.9.2 Verkehrsflächen.....                      | 21        |
| 3.9.3 Sichtschutz .....                         | 22        |

|             |                                                 |           |
|-------------|-------------------------------------------------|-----------|
| 3.9.4       | Werbeanlagen .....                              | 22        |
| <b>3.10</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>                      | <b>22</b> |
| <b>3.11</b> | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>                | <b>22</b> |
| <b>3.12</b> | <b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>     | <b>24</b> |
| <b>4</b>    | <b>Planungsbezogene Umweltbelange .....</b>     | <b>25</b> |
| <b>5</b>    | <b>Kosten, Durchführung des Vorhabens .....</b> | <b>27</b> |
| <b>6</b>    | <b>Flächenbilanz .....</b>                      | <b>28</b> |

## **Abbildungsverzeichnis**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan .....                     | 8  |
| Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan - Zielkonzept Teil I .....    | 9  |
| Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches .....                     | 11 |
| Abbildung 4: Städtebauliche Konzeptskizze .....                       | 13 |
| Abbildung 5: Bereich der Ruderalfläche im nördlichen Plangebiet ..... | 20 |

## **Tabellenverzeichnis**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes ..... | 28 |
|-------------------------------------------------|----|



## **Verzeichnis der Fachgutachten**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- Lärmschutzgutachten, Stand 05.01.2024
- Verträglichkeitsgutachten, Stand 14.11.2024
- Verkehrsuntersuchung, Stand 05.05.2025
- Artenschutzbeitrag, Stand 06.01.2026
- Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung, Stand 06.02.2026

# **1 Allgemeines**

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 19.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 14.91.01 „Friedrichsthal“. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 120 werden die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ersetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, soweit entsprechend genehmigt, sind bestandsgeschützt. Der Bestandsschutz ist auf eine werterhaltende Instandhaltung der baulichen Anlagen beschränkt. Die Bestandsgebäude sowie bauliche Anlagen genießen nur bis zu ihrem Abriss bzw. ihrer Beseitigung diesen Schutz. Dies gilt grundsätzlich auch für die jeweils genehmigten Nutzungen. Anschließend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“.

## **1.1 Planungsanlass und Zielsetzung**

Im regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) ist der Standort des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes als städtebaulich integrierter, solitärer Grundversorgungsstandort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgewiesen. Im Rahmen der Betrachtung von stadtteilspezifischen Ausstattungen an Grundversorgungsangeboten erwähnt das REHK, dass im Stadtteil Friedrichsthal eine grundsätzlich unterdurchschnittliche Angebotsausstattung vorliegt. Eine räumliche Versorgungslücke ist erkennbar.

Am Standort befindet sich derzeit ein Lebensmitteldiscounter. Mit der Fertigstellung des in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Neubaugebietes und dem Zuzug der Einwohnerinnen und Einwohner nach Friedrichsthal soll das Einzelhandelsangebot im Stadtteil durch einen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt werden.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des Nahversorgungszentrums Friedrichsthal.

Die Planung hat den Zweck, Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils Friedrichsthal zu verbessern und somit der gestiegenen Nachfrage der Bevölkerung nachzukommen. Mit einem Discounter und einem Vollsortimenter am Standort entstehen Synergien in der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes. Somit verbessert sich insgesamt das Angebot.

## 1.2 Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich auf einer bereits teils versiegelten Fläche. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsraumes der Landeshauptstadt Schwerin ist es notwendig, die zukünftige Bebauung über das Planungsinstrument eines Bebauungsplanes zu steuern. Das Planverfahren bereitet ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung vor. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dafür sind jedoch besondere Voraussetzungen notwendig.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 14.250 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert nicht überschritten. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Siedlungsraumes bestehen solche Beeinträchtigungen nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ erfüllt die notwendigen Voraussetzungen und wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wurde von der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenfalls wurde kein Umweltbericht erstellt, jedoch ein Artenschutzbeitrag erbracht.

## 1.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Mit einem Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegen. Die Errichtung von zwei Nahversorgungsmärkten fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V). Gemäß § 1 Abs. 1 LUVPG MV ist entsprechend der Anlage 1 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, wenn der in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes bestimmte Prüfwert erreicht ist. Nach Nr. 18.6.2 dieser Anlage ist bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 7 LUVPG M-V wurde durchgeführt:

Dabei wurde festgestellt, dass das Risiko einer Beeinträchtigung der Umweltbelange insgesamt als sehr gering einzuschätzen ist. Daher ergibt die Vorprüfung, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht besteht. Es besteht somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass dieses Neuvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

haben kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 LUVPG M-V aufgeführten Kriterien erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche nach § 25 Abs. 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Dies ist für das geplante Vorhaben nicht der Fall, wie die überschlägige Prüfung ergeben hat.

Im Ergebnis der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem vorgeprägten Standort kann festgehalten werden, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Ausführungen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 LUVPG M-V liegen dieser Begründung als Anlage bei.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### **1.4.1 Landesplanung**

Die Planungsabsicht der Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß § 17 Abs.1 S. 1 des Landesplanungsgesetzes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt worden. Schwerin stellt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ein Oberzentrum dar. Oberzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da dieser zu einer Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung führt.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächennutzung weicht von der zukünftigen Nutzung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel ab. Diese Abweichung wird über eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes korrigiert, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.



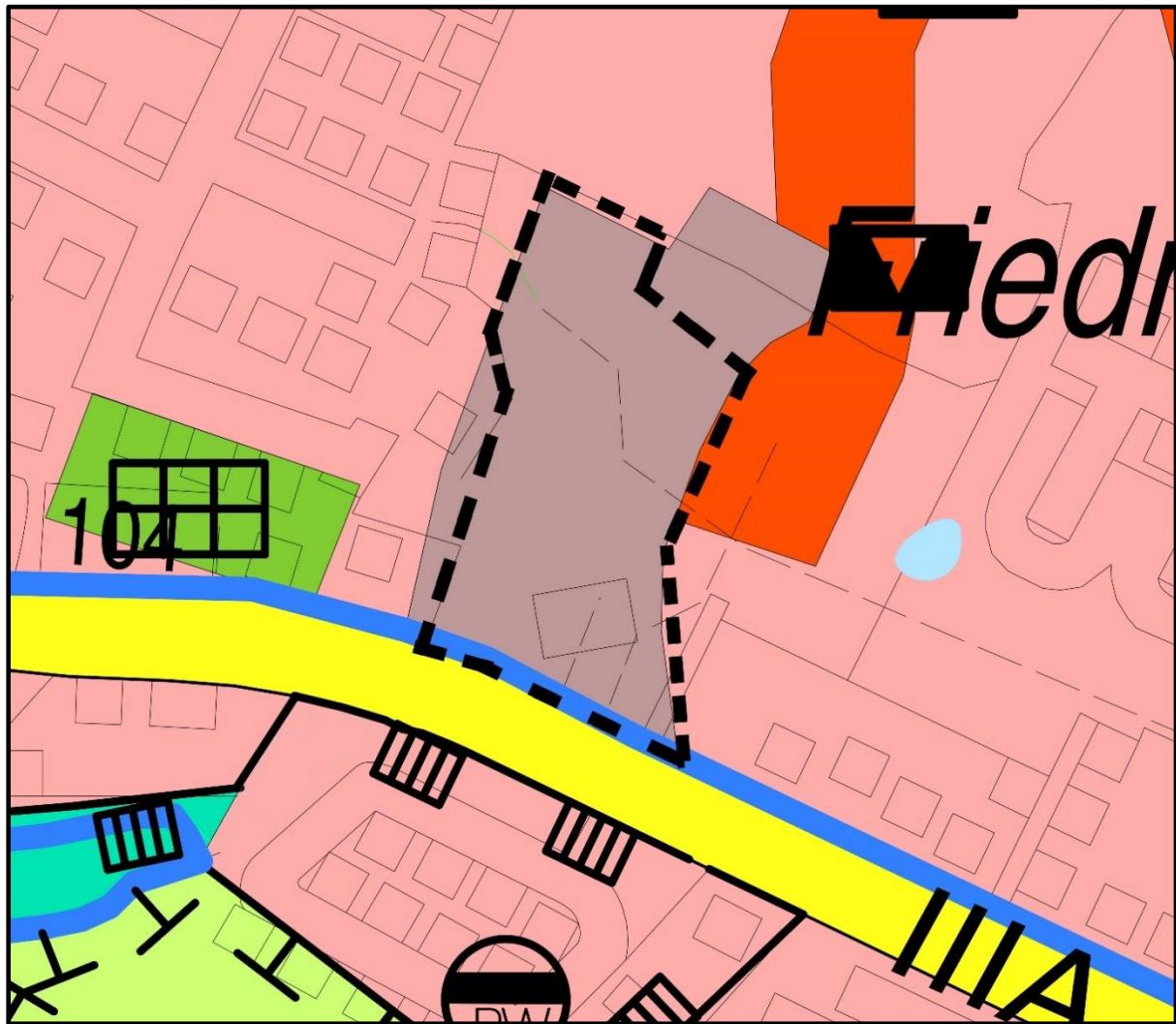


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 1.4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist die zentrale und flächendeckende Informationsgrundlage des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der kommunalen Ebene. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung und des Landschaftsplanes (§§ 8 -11 BNatSchG). Der Landschaftsplan stellt ein fachplanerisches Konzept für die Inhalte des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Seine Inhalte, insbesondere die Ziele und Maßnahmen, sind in Mecklenburg – Vorpommern nicht rechtsverbindlich.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet überwiegend Siedlungsraum bzw. überbaute Flächen dar. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Flächen zur Sicherung und Entwicklung besonderer Funktion für die Biotopvernetzung / Biotopverbund dargestellt. Die entsprechenden Grünstrukturen werden im Rahmen der Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung der Flächensicherung kann somit ausgeschlossen werden.

Des Weiteren stellt der Landschaftsplan im östlichen Plangebietsbereich Flächen zur Sicherung besonderer Funktion für den Boden- und Grundwasserschutz dar. Diese Flächen können im Zuge der Planausführung in Teilen erhalten werden. Insbesondere die Grünstrukturen östlich des bestehenden ALDI-Marktes werden in ihrer Funktion erhalten.



Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan - Zielkonzept Teil I

Eine das Plangebiet querende Gehölzreihe, vordergründig aus Pappeln bestehend, ist im Landschaftsplan als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz gekennzeichnet. In Anbetracht der notwendigen Baukörper- und Erschließungsdimensionierungen kann die Gehölzstruktur respektive die Flächensicherung nicht erhalten werden.



Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche kann der Flächenverlust als vertretbar eingestuft werden. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120 grünordnerische und bautechnische Festsetzungen getroffen, aufgrund derer neue Grün- und Biotopstrukturen im Plangebiet geschaffen werden.

## **1.5 Standortbewertung**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine Auswirkungsanalyse durchgeführt worden. Bei der Untersuchung sind insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin sowie mögliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems untersucht worden. Ferner sind bei der Prüfung auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern berücksichtigt worden. Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse bildet die Grundlage für die Bewertung des geplanten Nahversorgungszentrums Friedrichsthal.

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums erstreckt sich über Teile des nordwestlichen Stadtgebietes sowie über die unmittelbar angrenzenden Umlandgemeinden Brüsewitz, Pingelshagen, Cramonshagen und Teile von Klein Trebbow, wo sich nur rudimentäre Versorgungsangebote finden. Diese Gemeinden sind dem raumordnerischen Nahbereich von Schwerin zugeordnet. Das nordwestliche Stadtgebiet verfügt über eine im regionalen Vergleich relativ hohe Kaufkraft.

Negative städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung sind nicht zu erwarten. Als Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin als Standort großflächiger Einzelhandelsbetriebe in besonderem Maße geeignet. Die geplante Erweiterung eines großflächigen ALDI-Lebensmitteldiscounters und die Neuansiedlung eines EDEKA-Markts wird dem Konzentrationsgebot gerecht. Das Einzugsgebiet überschreitet nicht den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich.

Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten. Das Nahversorgungszentrum wird vielmehr zur Stärkung und Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung an einem bestehenden Standort in einem bislang unterversorgten Stadtteil beitragen.

Des Weiteren steht das Vorhaben mit den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts im Einklang. Das Konzept empfiehlt die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes in Friedrichsthal. Das Vorhaben dient nachweislich der Nahversorgung, ist einer in Wohnsiedlungsbereiche integrierten Lage zugeordnet und kann fußläufig erreicht werden.

## **1.6 Beschreibung des Plangebietes**

Nachfolgend wird der Ist-Zustand des Plangebietes dargestellt. Dabei werden insbesondere die Lage und räumliche Struktur, die Verkehrs- und Grünstruktur beschrieben. Ziel dieser

Bestandsbeschreibung ist es, die derzeitigen Rahmenbedingungen und prägenden Merkmale des Gebietes darzustellen, um daraus die planerischen Erfordernisse und Entwicklungsmöglichkeiten ableiten zu können.

### 1.6.1 Lage und räumliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friedrichsthal und ist ca. 6,4 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha und wird räumlich im Westen und Norden durch eine öffentliche Grünfläche begrenzt, im Osten durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Lützower Ringes sowie im Süden durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Lärchenallee.



Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereiches

Die südliche Fläche des Plangebietes ist mit dem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb und der dazugehörigen Stellplatzfläche mit Ein- und Ausfahrten bebaut. Der nördliche Teilbereich ist als unbebaute Grün- sowie Ruderalfläche zu charakterisieren. Es finden sich mehrere Gehölzstrukturen, die sich auf den Ruderalflächen entwickelt haben sowie eine Baum- und Strauchreihe, vornehmlich aus Pappeln bestehend, die das Plangebiet quert. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Friedrichsthal“ wird die Fläche als gemischte Baufläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Das Plangebiet ist der bisherigen Nutzung entsprechend im südlichen Bereich mit technischen Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen in den Straßenräumen der Lärchenallee und des Lützower Ringes sichergestellt.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend von kleinmaßstäblicher Wohnnutzung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Das jüngst entwickelte Wohngebiet am Lützower Ring komplementiert die Arrondierung des umliegenden Siedlungskörpers.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar entlang der Lärchenallee ein als Naturdenkmal geschützter Baumbestand.

### **1.6.2 Verkehrsstruktur**

Das Plangebiet ist an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die beiden Hauptzufahrtsbereiche liegen an der Lärchenallee und am Lützower Ring. Nach Westen führt die Lärchenallee weiter als Bundesstraße B104 in Richtung Lübeck. In östliche Richtung verbindet die Lärchenallee in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße u.a. den Stadtteil Friedrichsthal mit dem Stadtzentrum von Schwerin, führt auf die Umgehungsstraße bzw. Bundesstraße B106 und stellt somit eine wichtige Verkehrsachse dar. Der Lützower Ring durchzieht als Haupterschließungsstraße den Stadtteil Friedrichsthal und gewährleistet somit eine Anbindung einzelner Wohngebiete. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist für den motorisierten Individualverkehr gegeben.

Das Plangebiet ist an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen Touristenweg sowie Lützower Ring und Gaststätte Friedrichsthal. Mit den Buslinien 17 und 18 besteht eine Verbindung in den Stadtteil Lankow sowie die dortige Anbindung an das innerstädtische Nahverkehrsnetz.

Das Plangebiet ist in das lokale Fuß- und Radwegesystem gut integriert. Die zentrale Lage im Stadtteil Friedrichsthal gewährleistet eine fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Anwohnerschaft. Der straßenbegleitende Radweg entlang der Lärchenallee bietet eine hochwertige Radverkehrsachse durch den Stadtteil und zur Innenstadt. Zudem bestehen ausgebaut Radweganbindungen an die angrenzenden Stadtteile Warnitz, Lankow und Neumühle.

### **1.6.3 Grünstruktur**

Der südliche Bereich des Plangebietes ist aufgrund der baulichen Bestandsstruktur durch Versiegelung geprägt. Ausnahmen bilden die vorhandenen Grün- bzw. Rasenflächen, welche vorwiegend in den Randbereichen angeordnet sind. Die Rasenflächen am Rande der Stellplatzfläche ist mit kleinen Ziersträuchern bewachsen. Nördlich des bestehenden Gebäudes befindet sich ein Gehölzstreifen und daran anschließend eine Ruderalfläche. Mehrere Einzelbäume und Baumgruppen u.a. aus älteren Stieleichen, Birken und Vogelkirsche sowie Sträucher und Hecken in verschiedenen Wachstumsstadien sind vorhanden. Des Weiteren ist die Fläche von unbefestigten Fußwegen durchzogen. Der Westen des Plangebietes wird ebenfalls durch einen mit heimischen Gehölzen bestockten Grünstreifen aus mehrstämmigen Linden, Weide, Birke, Kiefer und Lärche begrenzt.



## 2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“. Er beinhaltet die Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente der räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension.



Abbildung 4: Städtebauliche Konzeptskizze

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes die Errichtung von zwei Einzelhandelsbetrieben vor. Es soll eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Grundversorgung im Lebensmittelbereich sichergestellt werden. Die neuen Nahversorgungsmärkte haben eine Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> (EDEKA) bzw. 1.032 m<sup>2</sup> (ALDI). Die Gestalt und Dimensionierung der Nahversorger entspricht den zeitgenössischen

Konsumansprüchen sowie dem gestiegenen Bedarf im Zuge der jüngsten städtebaulichen Entwicklungen umliegender Wohnbebauung.

Die Ausrichtung der Baukörper erfolgt im Zuge einer möglichst effizienten Flächennutzung des Grundstückes sowie der Einordnung in die umliegende Bebauungsstruktur. Gleichzeitig schirmt die Stellung der Gebäude das Verkehrsgeschehen auf der Stellplatzfläche gegenüber der umliegenden Wohnbebauung im Norden und Osten räumlich und schalltechnisch ab. Zum Schutz der westlich befindlichen Wohnnutzung vor Verkehrslärm ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Stellplatzfläche im Westen des Plangebietes vorgesehen.

Die Anbindung an das Nahversorgungszentrum erfolgt für Kundinnen und Kunden und für den Lieferverkehr über die Lärchenallee und den Lützower Ring. Die bestehende Stellplatzanlage (87 Stellplätze) wird den steigenden Bedarfen entsprechend erweitert. Insgesamt ist die Bereitstellung von ca. 110 Stellplätzen vorgesehen.

Bestehende Grünstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten und in die werden nach Möglichkeit erhalten und in das Nutzungskonzept integriert. Im nördlichen Plangebiet schirmen die vorhandenen Gehölze die bestehende Bebauung optisch und akustisch ab. Ebenso bleiben große Teile der südlichen Grünstruktur zwischen Lärchenallee und Lützower Ring erhalten.

Das Konzept vermeidet Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Siedlungscharakters. Die Stellung sowie die Höhenentwicklung der Baukörper sind der näheren Umgebung angepasst. Die Gestaltung der baulichen Entwicklung ist ortsbildverträglich und wahrt durch die Integration von Gebäudebegrünung und Photovoltaiknutzung sowie die Verschattung der Parkplatzflächen die naturschutzrechtlichen und umwelttechnischen Belange der Stadtentwicklung.

### 3 Inhalt des Bebauungsplanes

Im Nachfolgenden sind Erläuterungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsplanung, Lärmschutz, Grünordnung, Artenschutz, örtliche Bauvorschriften, Denkmalschutz sowie Ver- und Entsorgung zu finden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Neubau von zwei Nahversorgern ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsflächen sind hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem bzw. auf die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden.

Die Verkaufsfläche im Baufeld 1 liegt bei maximal 2.000 m<sup>2</sup> und im Baufeld 2 bei maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Dabei sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente im Sinne eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes als Kernsortiment bestimmt. Das Kernsortiment bestimmt grundsätzlich den konkreten, einzelhandelsbezogenen Charakter des Betriebes. Neben dem Kernsortiment dürfen auch Rand- bzw. Aktionssortimente verkauft werden, jedoch dürfen diese maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Baufeldes betragen. Das Randsortiment gehört zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot eines Einzelhandelsbetriebes dazu. Ein Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet würde die neuen Nahversorger schlechter stellen gegenüber anderen Betrieben.

Was ein Kern- und ein Randsortiment ist, ist der regionalen Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu entnehmen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind sechs ortsveränderliche Nebeneinrichtungen zulässig. Dabei kann es sich um Verkaufswagen bzw. -stnde für Lebensmittel und Pflanzen sowie Imbisswagen bzw. -stände handeln. Um einen konkurrierenden Marktcharakter mit örtlichen Wochenmärkten auszuschließen, ist die Zahl der ortsveränderlichen Einrichtungen begrenzt.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der verträglichen Einbindung der Nahversorger in die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter bebaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Orientierungswert der GRZ für sonstige Sondergebiete beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,8. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche müssen alle erforderlichen Funktionen untergebracht werden. Dazu zählen u.a. insbesondere die Stellplatzanlage sowie die größeren Fahrgassenbreiten für den Anlieferverkehr in den Zufahrtsbereichen und überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen. Die Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden,

wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Als unterster Bezugspunkt gilt die Oberkante der grundstückerschließenden Straße (Lützower Ring). Damit die Kubatur der Nahversorger nicht allzu mächtig in Erscheinung tritt, ist eine Höhe von maximal 8,00 m festgesetzt. Die führt zu keiner relevanten Überschreitung der bestehenden Siedlungshöhe.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungs- und Klimaanlage, Schornsteine, technische Aufbauten etc.) ist ausnahmsweise bis zu 2,00 m zulässig. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Damit wird ein Spielraum für notwendige Anlagen eingeräumt ohne die Gestaltung des Hauptgebäudes zu beeinträchtigen.

Für Werbeanlagen ist eine Höhe von 7,00 m als Höchstmaß zulässig, damit wird einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegengewirkt.

### **3.3 Bauweise**

Für das sonstige Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf, im Vergleich zur offenen Bauweise, über 50 m betragen. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von kompakten Baukörpern mit entsprechenden Verkaufsräumlichkeiten innerhalb der Nahversorger.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauungsstruktur des Plangebietes ist maßgebend auch durch die einzelnen vorhandenen Grundstückszuschnitte beeinflusst. Die Baufenster für die Errichtung der Gebäude sind eng gefasst bzw. klar vorgegeben, da man sich hier am städtebaulichen Entwurf orientiert.

Die Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach Landesbauordnung M-V durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

### **3.5 Verkehrsplanung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) durchgeführt worden, mit dem Ziel, die mit der Umsetzung des Bauvorhabens zusammenhängende Verkehrsentwicklung abzuschätzen und nachzuweisen, dass der



entstehende Verkehr durch das angrenzende Straßennetz für den Prognosehorizont 2035 leistungsfähig abgewickelt werden kann.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lärchenweg und den Lützower Ring. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung kann die Leistungsfähigkeit der Bestandserschließungsknoten für den Prognosehorizont gewährleistet werden.

Entsprechend der straßenbaulichen Dimensionierung ist an der Zufahrt in der Lärchenallee auf den Flächen des Nahversorgungszentrums ein Aufstellbereich für den Linksabbieger zu schaffen.

Von der Lärchenallee soll eine Gehweganbindung geschaffen werden, um den Zugang zum Nahversorgungszentrum für Kundinnen und Kunden zu erleichtern. Dadurch wird insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit verbessert, was die Attraktivität des Standortes erhöht.

Die Gehweganbindung trägt dazu bei, die Sicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger zu erhöhen, indem sie einen klar definierten und vom Fahrzeugverkehr getrennten Weg bietet. Im rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Friedrichsthal“ ist im nördlichen Bereich des Plangebietes der Rosenberger Weg als Stichweg mit Wendeanlage festgesetzt. Von der Planstraße ausgehend, verläuft in nördlicher Richtung ein Fußgängerweg zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Der Rosenberger Weg und der Fußgängerweg werden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 120 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) übernommen.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze für die Kundinnen und Kunden sind ausschließlich innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Insgesamt sind ca. 110 Stellplätzen vorzusehen. Ferner werden mindestens 30 Fahrradstellplätze inkl. Stellplätze für Lastenräder hergestellt.

Ein Teilbereich der Stellplätze ist mit Elektroladestationen ausgestattet. Ebenfalls sind Ladestationen für E-Fahrräder vorgesehen. Dem Stellplatzbedarf des Nahversorgers wird damit in angemessenem Umfang Rechnung getragen.

## **3.6 Lärmschutz**

Im Planverfahren ist zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung (Lärmschutzgutachten) durchgeführt worden. Im Ergebnis zeigt das Gutachten, dass aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe bestehen, sofern Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Folgende Aussagen lassen sich treffen:

- Die Zufahrtswege zu den Stellplätzen sind als geschlossene Asphaltdecke zu gestalten.
- Im westlichen Bereich des sonstigen Sondergebietes, entlang der gesamten Stellplatzfläche sowie im Anlieferbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, ist eine fugendichte Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 2,00 m über den festgesetzten Bezugspunkt zu errichten. Bei der Installation der fugendichten Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Das Flächengewicht der Lärmschutzwand muss mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> betragen.

Für die Ausführung der Lärmschutzwand ist ein offenzulassender Versatz vorgesehen, um die Durchlässigkeit der bisherigen Fußwegestruktur zu erhalten. Die Schutzwirkung der Wand wird dadurch nicht beeinträchtigt, sodass keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Bereiche zu erwarten sind.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass die Geräuschemissionen von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen.

### 3.7 Grünordnung

Im Bebauungsplan Nr. 14/91/01 „Friedrichsthal“ sind grünordnerische Bestimmungen festgelegt, die durch den Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ nicht umgesetzt werden können. Dazu gehört eine ca. 525 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche sowie eine Baum-/Strauchstruktur nördlich des ALDI-Marktes. Auf diesen Flächen entstehen die neuen Nahversorger.

Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Eichenbaum. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Bebauung sind zur Vermeidung von Baumschädigungen während der Bautätigkeiten technische Maßnahmen zu ergreifen, um den Schutz und Erhalt des Baumes zu gewährleisten.

Bestehende Bäume, die in der Planzeichnung nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, können im Zuge der Planausführung gefällt werden, solange im Rahmen der erforderlichen Fällantragsstellung eine entsprechende Genehmigung erteilt wird. Für den Verlust der gesetzlich sowie gemäß Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt geschützten Bäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis. Die Kompensationsleistung soll nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes erfolgen. Darüberhinausgehende Ausgleichserfordernisse sollen gemäß der Zuordnungshinweise auf geeigneten Flächen innerhalb des Stadtgebietes verortet werden. Die konkrete räumliche Bindung und Ausgestaltung der Kompensationen erfolgt im Rahmen der Fällantragsgenehmigung. Diese ist gesondert beim Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin zu beantragen.

Im Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Friedrichsthal“ ist im Bereich der Wendeanlage die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ übernommen. Um wachstumsbedingte Konflikte zwischen Großfahrzeugen und dem Kronenbereich der

Bäume zu vermeiden, ist für die Anpflanzung eine schmalkronige Baumart, wie z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘) oder Säulen-Feldahorn (*Acer campestre* ‚Fastigiata‘) zu verwenden.

Darüber hinaus sind innerhalb der Flächen für Stellplätze/Nebenanlagen mindestens 18 standort- und klimagerechte Bäume zu pflanzen. Auf eine konkrete räumliche Festsetzung der anzupflanzenden Bäume wird verzichtet, um im Rahmen der Ausführungsplanung eine flexible Gestaltung der Stellplatzstruktur zu gewährleisten. Den Darstellungen der städtebaulichen Konzeptskizze kann hierbei hinweisgebend gefolgt werden.

In Anbetracht der sich verändernden klimatischen Standortbedingungen sind Gehölze zu verwenden, die in besonderem Maße diesen veränderten Bedarfen entsprechen. Für die Anpflanzungen sind daher ausschließlich Gehölze der ausgewiesenen Arten zu verwenden und durch die Anpflanzung mindestens zweier unterschiedlicher Arten zu realisieren.

Je Baumstandort ist eine Baumscheibe anzulegen. Diese ist auf einer Fläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> wasser- und luftdurchlässig sowie mit einem insgesamt durchwurzelbaren Raum von mindestens 36 m<sup>3</sup> auszubilden. Die Baumstandorte sind in Mulden anzulegen, um die Retentionsfähigkeit des Plangebietes im Sinne des Schwammstadtkonzeptes weiter zu fördern.

Für die Pflanzung wird eine über vier Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mit mindestens zehn Wässerungsgängen pro Jahr festgesetzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### 3.8 Artenschutz

Im Verfahren ist ein Artenschutzbeitrag (AFB) erarbeitet worden. Die Untersuchung schließt eine Beeinträchtigung von Artengruppen des Anhanges IV aus. Für diese Arten ist kein entsprechender Lebensraum innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. die Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen oder potentielle Habitate vom Vorhaben nicht berührt. Zwar wurden Brutvögel und Fledermäuse innerhalb des Plangebietes gesichtet, diese benutzten jedoch nicht das bestehende Gebäude des ALDI-Marktes als Quartier.

Zum Schutz und der Vermeidung von Beeinträchtigungen im Plangebiet vorkommender Vogel- und Fledermausarten sind im Rahmen des AFB vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) definiert. Dazu gehört das Umhängen von Fledermauskästen sowie Heckenanpflanzungen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich des Bestandsgebäudes bereits vorhandene Nistkästen für Fledermäuse. Diese sind vor der Fällung der Bäume bis spätestens Ende Februar des Jahres in den nord-westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbereich umzuhängen. Für den Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten der Brutvögel ist als Kompensation die Anpflanzung von Heckensträuchern vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 70 m Länge und 7 m Breite ist eine dreireihige Heckenpflanzung aus Sträuchern und Überhältern anzulegen. Zusätzlich ist südlich an diese Heckenpflanzung anschließend ein 3 m breiter Krautsaum herzustellen.

Im Bebauungsplan sind darüber hinaus weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Auf der nördlich gelegenen Ruderalfläche (siehe Abbildung 5) ist der Bau des Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Aus diesem Grund sind zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten Erdarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erlaubt oder durch entsprechende Maßnahmen eine Ansiedlung dieser vor der Brutperiode zu verhindern. Ferner sind zum Schutz der Fauna keine Baumaßnahmen in der Dämmerung und Nachtzeit durchzuführen. Die konkreten Uhrzeiten stehen dabei in Abhängigkeit des jahreszeitlichen Sonnenunter- bzw. -aufgangs. Dem weiteren Schutz dient das Fledermaus- und insektenfreundliche Lichtmanagement.

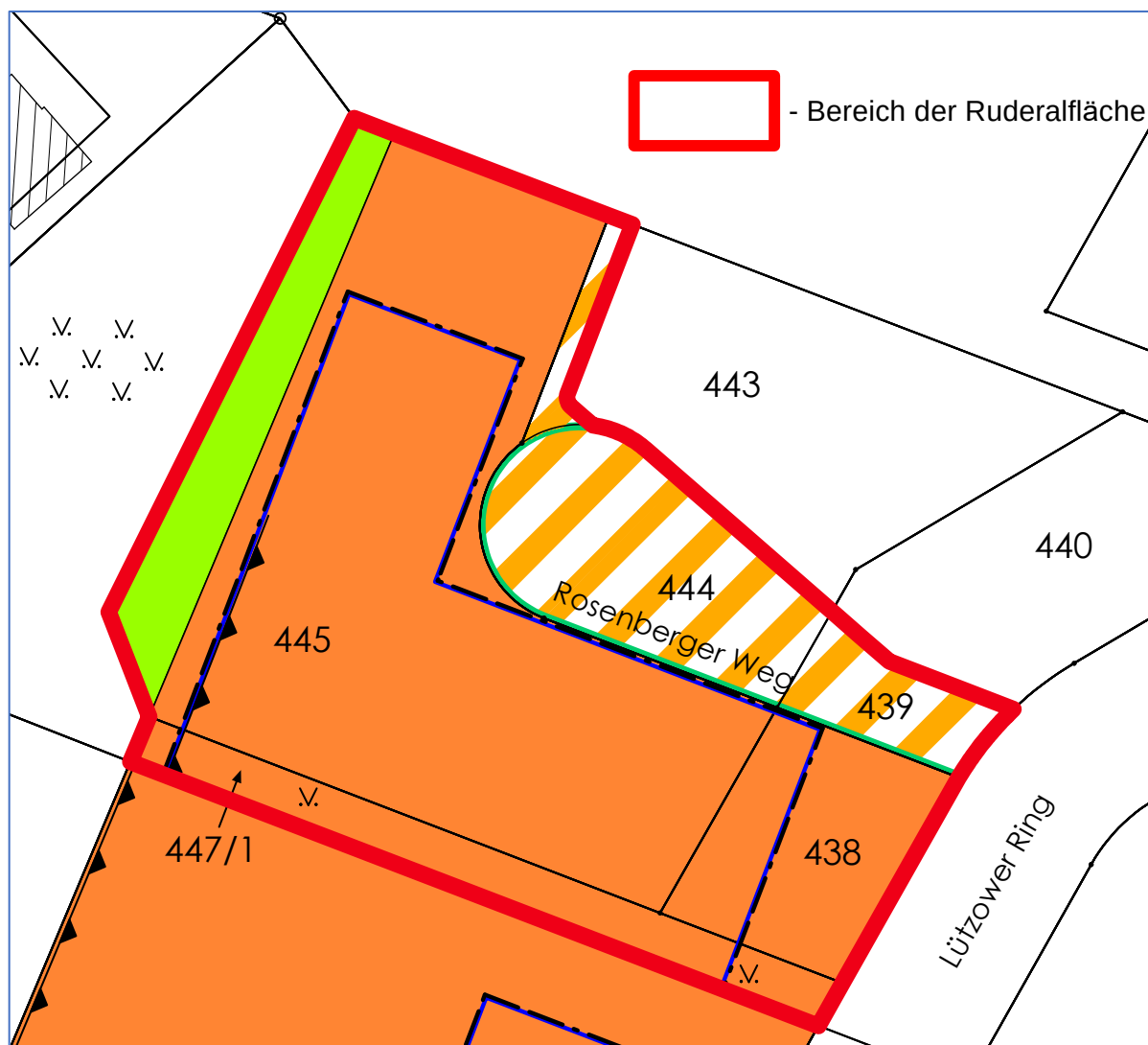


Abbildung 5: Bereich der Ruderalfläche im nördlichen Plangebiet

Erforderliche Abrissarbeiten sind im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar durchzuführen. Erforderliche Fällarbeiten sind im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist) durchzuführen. Vor Beginn der erforderlichen Fällmaßnahmen sind die Bruthöhlen zu kontrollieren. Sollten Höhlen als Brut- oder Überwinterungsstätte genutzt werden, sind entsprechend der nachgewiesenen Höhlenverluste Nistkästen innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Umfeld zu installieren. Das Verhältnis zwischen Höhlenverlusten und zu installierenden Nistkästen beträgt 1:2.



Aufgrund der besonderen nationalen Schutzwürdigkeit von Weinbergschnecken sind im Plangebiet auftretende Exemplare vor Beginn der Bautätigkeiten abzusammeln und in geeignete Habitate umzusiedeln.

Mit der Umsetzung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen sind dem anliegenden Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

### **3.9 Gestalterische Festsetzungen**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes und der klimatischen Anpassung. Hierfür sind gestalterische Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung, die Verkehrsflächen, Sichtschutzanlagen und Werbeanlagen getroffen worden. Diese Festsetzungen setzen einen gestalterischen Rahmen, innerhalb dessen den Bautätigen eine umfangreiche Gestaltungsfreiheit gewährleistet bleibt.

#### **3.9.1 Fassaden- und Dachgestaltung**

Die Gestaltungsvorschriften für die Fassaden und Dachlandschaften orientieren sich am baulichen Bestand und gewährleisten ein Einfügen der neuen Baukörper in das Siedlungsbild. Dennoch lassen die Farb- und Oberflächengestaltung der Außenwände und der Dachflächen eine Vielzahl an Möglichkeiten zu.

Dach- und Fassadenelemente aus Metall sind ausschließlich mit einer witterungs- und abriebfesten Beschichtung zulässig. Die Beschichtung gewährleistet, dass im abgehenden Regenwasser keine metallischen Bestandteile enthalten sind. Um einen konstanten Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, ist die Funktion der Beschichtung auf Dauer zu unterhalten.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung von Gebäudefassaden unterstützt sowohl die energetische Effizienz des Gebäudes als auch das Mikroklima sowie die lokale Biodiversität.

Für die Dächer der Nahversorger ist sowohl eine Dachbegrünung als auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage festgesetzt. Das Gründach dient der Umsetzung eines zeitlich verzögerten Wasserabflusses. Mit der Photovoltaikanlage wird ein aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet.

#### **3.9.2 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind als geschlossene Asphaltdecke herzustellen. Die Stellflächen sind mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit Sickerfugen wasserdurchlässig herzustellen. Die Regelungen der Flächenbefestigung dienen der flexiblen städtebaulichen

Gestaltung des Erschließungsraumes und der Minimierung der Vollversiegelung sowie der Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes.

### **3.9.3 Sichtschutz**

Um das städtische Siedlungsgebiet nicht negativ zu beeinflussen ist festgelegt, Müll- oder Abfallbehälter, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Sichtschutz abzudecken. Selbiges gilt für die technischen Dachaufbauten auf den Nahversorgern. Durch den Sichtschutz erscheinen Gebäude in ihrem Erscheinungsbild harmonisch.

### **3.9.4 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, Störungen im Stadtbild zu vermeiden und gleichzeitig Werbung zu ermöglichen. Das Anbringen von Werbung ist sowohl an als auch auf dem Gebäude zulässig. Bei Werbeschriften und -anlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,00 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbung muss mit einer verdeckten Lichtquelle erfolgen, um sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch übermäßigen Lichteinfall, insbesondere während der Nachtstunden, entstehen. Blinkende, reflektierende oder bildwechselnde Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auf diese Weise wird einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes entgegengewirkt und die

## **3.10 Denkmalschutz**

Entlang der Lärchenallee, zwischen dem Kreuzungsbereich Lärchenallee/Lützower Ring und dem bestehenden Hauptzufahrtsbereich zum Plangebiet befinden sich zehn Lärchen, welche gemäß Naturdenkmalverordnung für die Landeshauptstadt Schwerin (ND-VO) als Naturdenkmale aufgeführt und im Sinne dieser Verordnung als gesetzlich geschützt bestimmt sind. Diese Bäume befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind in der Planzeichnung ohne Normcharakter gekennzeichnet. Der Schutzstatus umfasst neben dem jeweiligen Bestandsbaum auch den dazugehörigen Wurzel- und Kronenbereich bzw. auch die unmittelbare Umgebung des Standortes des Naturdenkmales. Der Schutzstreifen zu den Naturdenkmalen umfasst die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Der Schutzstreifen erstreckt sich in den südlichen Teilbereich des Plangebietes. Daher sind entsprechende Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

## **3.11 Ver- und Entsorgung**

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers/ Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften

sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

### **Wärmeversorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Schwerin. Am Plangebietsrand verlaufen Fernwärmeleitungen und eine Beheizung des Nahversorgers über Fernwärme ist möglich. Innerhalb der Versorgungsgebiete gilt die Anschlusspflicht. Eine Befreiung von der Anschlusspflicht ist unter spezifischen Umständen für den Einsatz regenerativer Energien oder bei Härtefällen möglich. Über Anträge auf Befreiung entscheidet die Landeshauptstadt Schwerin, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltplanung.

### **Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an bestehende Netze zur Abwasserentsorgung angeschlossen. Eine ausreichende Dimensionierung der Leitungsanschlüsse ist zu gewährleisten.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin Schweriner Abwasserentsorgung (SAE). Zum Anschluss an eine öffentliche Entwässerungsanlage ist ein entsprechender Antrag an die SAE zu stellen. Durch den Grundstückseigentümer ist die Anschlussurlaubnis mindestens zwei Monate vor Baubeginn der Grundstücksentwässerungsanlage schriftlich bei der Landeshauptstadt Schwerin zu beantragen.

### **Regenwasserentsorgung**

Regenwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Zur Senkung des nutzungsbedingten Versiegelungsgrades und dem Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Diesbezüglich sind Rasengittersteine oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden. Auch der Einbau von Baumrigolen in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen tragen zur Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei. Die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt die lokale Regenwasseraufnahme zusätzlich.

Niederschlagswasser, das aus hydrogeologischen Gründen nicht innerhalb der Grundstücksfläche versickert werden kann, ist gebührenpflichtig in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Niederschlagswassergebühr bemisst sich nach der bebauten und befestigten Grundstücksfläche, von der Niederschlagswasser unmittelbar oder mittelbar in die öffentlichen Entwässerungsanlagen gelangen kann. Als bebaute Grundstücksflächen gelten alle überdachten Flächen, von denen Regenwasser direkt oder mittelbar in die Kanalisation gelangt. Befestigte Grundstücksflächen sind jene Flächen, von denen Regenwasser nicht oder nur in unbedeutendem Umfang einsickern kann.

Zusätzlich sind zum weiteren Regenwasserrückhalt die Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder versickerungsfähigen Pflastersteinen herzustellen.

### **Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Für den vorbeugenden Brandschutz ist eine Löschwasserversorgung von min. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Innerhalb des Plangebietes sind keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden. Jedoch befinden sich innerhalb der Straßenräume des Lützower Ringes sowie der Lärchenallee mehrere Unterflurhydranten mit einem Rohrdurchmesser von 150 mm. Alle Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in einem Radius unter 300 m. Sollte ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf notwendig werden, ist die Löschwasserbevorratung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist davon auszugehen, dass das vorhandene Stromnetz des bereits in Nutzung befindlichen Planungsraumes ausreichend dimensioniert ist. Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung sind Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der Netzgesellschaft Schwerin, aufzunehmen. Auf den Dächern der Nahversorger werden PV-Anlagen errichtet.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Schwerin. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über ausreichend dimensionierte Verkehrswege.

## **3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bebauung ist aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch, eine Gefahr der Überhitzung besteht nicht.

Die Klimaanalysekarte des Klimaanpassungskonzeptes von 2016 bewertet die humanbioklimatische Bedeutung der Freifläche als gering. Darüber hinaus tragen präventive Maßnahmen wie die Dach- und Fassadenbegrünung, ein nachhaltiges Regenwassermanagement und das Pflanzen von Bäumen dazu bei, die zukünftige Resilienz des Nahversorgungszentrums gegenüber steigenden Temperaturen sicherzustellen.

Das Plangebiet ist zudem gut an das bestehende Radwegenetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Damit sind die Voraussetzungen für einen Kundenzustrom mit verringertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß gegeben.



## **4 Planungsbezogene Umweltbelange**

Im Verfahren nach § 13a BauGB besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes. Gleichwohl werden im Folgenden absehbare Auswirkungen auf die planbezogenen Umweltbelange betrachtet.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Das bisherige Ortsbild wird durch die Planung in diesem Bereich neu definiert. Aufgrund der baulichen Entwicklung entsteht eine visuelle Veränderung im Plangebiet. Negative visuelle Auswirkungen sind durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich Maß der baulichen Nutzung, grünordnerischen Bestimmungen sowie örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der baulichen Vorbelastung als vernachlässigbar eingeschätzt. Durch die innerörtliche Lage hat das Verfahren keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

### **Lokalklima und Luft**

Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt, so dass es sich hier um klimatische Verhältnisse in einer Siedlungslage handelt. Die vorhandenen Grünstrukturen außerhalb sowie die künftigen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes sorgen für eine effektive Kaltluftzufuhr. Durch den umliegenden Grünanteil außerhalb des Plangebietes wird das Mikroklima positiv beeinflusst. Diese Flächen sind als Korridorflächen für Winde anzusehen, welche grundsätzlich einen positiven Einfluss auf das Mikroklima sowie der Schadstoffbeseitigung in Bezug auf das Gesamtgebiet haben. Klimatisch ist das Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad im südlichen Bereich durch ein warmes Mikroklima geprägt. Es gehen lokalklimatisch wirksame Grünstrukturen verloren. Mit den Bestimmungen zur Dachgestaltung, Versiegelungsgrad der Stellplätze und Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen auf das Lokalklima reduziert.

### **Mensch und Gesundheit**

Negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Zum einen ist am Standort bereits ein Lebensmitteldiscounter vorhanden und zum anderen werden im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die erhebliche Emissionen in das Wohnumfeld verhindern. Insofern sind keine erheblichen nachteiligen Folgen für die Wohnnutzung und das Wohnumfeld festzustellen.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung, insofern erübrigt sich eine Beurteilung.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Natur-, Boden- und Baudenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

## **Boden**

Der Boden im Plangebiet ist im südlichen Bereich durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter sowie im zentralen und nördlichen Bereich bereits als temporärer Ablagerungsstandort für Erdaushub und weiteres Baumaterial anthropogen beeinflusst. Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ erfolgt eine städtebauliche Neuordnung mit einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen und bebauten Gebietes. In diesem Sinne wird das planungsrechtliche Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Des Weiteren finden keine wesentlichen Veränderungen der natürlichen Geländestruktur durch Aufschüttungen oder Abgrabungen statt.

## **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten vorliegen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde zur weiteren Abstimmung zu informieren.

## **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung, innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Schwerin“. Für den Bebauungsplan gelten daher die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin. Dazu gehört u.a. das Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine Bohrungen jeglicher Art etc.

## **5 Kosten, Durchführung des Vorhabens**

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes tragen die Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und den Erschließungsträgern.

## 6 Flächenbilanz

Die Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 120 „Nahversorgungszentrum Friedrichsthal“ der Landeshauptstadt Schwerin umfasst eine Fläche von ca. 1,41 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

| Verkehrsfläche                | 1.161 m <sup>2</sup>        |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet (SO)   | 12.905 m <sup>2</sup>       |
| Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr | 1.711 m <sup>2</sup>        |
| <b>Größe des Plangebietes</b> | <b>14.066 m<sup>2</sup></b> |

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes

• • • • • • • • • • • • • • •

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Schwerin am  
..... gebilligt.

Schwerin, den .....

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister



## **Impressum**

Landeshauptstadt Schwerin  
Der Oberbürgermeister  
Am Packhof 2-6  
19053 Schwerin  
+ 49 (0) 385 545-0  
[info@schwerin.de](mailto:info@schwerin.de)  
[www.schwerin.de](http://www.schwerin.de)

## **Kontakt**

Landeshauptstadt Schwerin  
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung  
[stadtplanung@schwerin.de](mailto:stadtplanung@schwerin.de)



Landeshauptstadt  
**Schwerin**