

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“**



Stand April 2026



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	3
Tabellenverzeichnis.....	3
Verzeichnis der Fachgutachten.....	4
1 Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Zielsetzung	6
1.3 Vorprüfung des Einzelfalls	6
1.4 Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1 Landesplanung.....	7
1.4.2 Flächennutzungsplan	7
1.5 Standortbewertung.....	8
1.6 Beschreibung des Plangebietes	9
1.6.1 Lage und räumliche Struktur.....	9
1.6.2 Topografische Verhältnisse und Baugrund	10
1.6.3 Verkehrsstruktur	11
1.6.4 Grünstruktur	11
1.6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	11
2 Städtebaulicher Entwurf.....	13
3 Inhalt des Bebauungsplanes.....	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3 Bauweise.....	17
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche	17
3.5 Verkehrsplanung	17
3.6 Lärmschutz	18
3.7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen	19
3.8 Gestalterische Festsetzungen.....	20
3.9 Denkmalschutz	21
3.10 Bodenschutz	21
3.11 Ver- und Entsorgung.....	22

4	Kosten, Durchführung des Vorhabens.....	25
5	Flächenbilanz	26
6	Rechts- und Planungsgrundlagen	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan	8
Abbildung 2: Luftbild	10
Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf	13
Abbildung 4: Flächenbilanz - Bestand und Planung.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes	26
---	----

Verzeichnis der Fachgutachten

In der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- Auswirkungsanalyse, Stand 19.11.2021
- Baugrunduntersuchung, Stand 08.04.2022
- Verkehrstechnische Untersuchung, Stand 30.08.2024
- Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung, Stand 15.01.2026
- Detaillierte Gefährdungsbeurteilung, Stand 16.03.2026
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 24.03.2026
- Artenschutzbeitrag, Stand 10.04.2026
- Umweltbericht, Stand 10.04.2026

1 Allgemeines

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ beschlossen.

Am 12.07.2023 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes statt.

Mit Schreiben vom 19.07.2023 ist die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie den vorliegenden Umweltinformationen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Am 17.06.2025 beschloss der Hauptausschuss, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Nach der Bekanntmachung lag der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.07. bis zum 31.08.2025 öffentlich aus. In diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen eingebracht werden.

Die Stellungnahme des Vertreters des Hanse-Centers stellte die Planungsabsichten in Frage. Es wurde behauptet, dass die gesetzlichen Voraussetzungen, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, nicht vorlägen. Nach Abstimmung und auf Wunsch des Investors sowie des künftigen Betreibers wird das Verfahren von einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf ein Regel- bzw. Vollverfahren nach §§ 2 ff. BauGB umgestellt. Dazu wurden alle Gutachten erneut geprüft und ein Umweltbericht erstellt, der im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich war.

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ überplant einen Teilbereich des seit 2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 93.15 „Südlich der Möwenburgstraße“. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, so dass keine unkontrollierte Einzelhandelsentwicklung durch Lebensmitteldiscounter und Fachmärkte entsteht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 wird die Entwicklung städtebaulich gesteuert. Der Bebauungsplan Nr. 124 ersetzt in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93.15.

1.1 Planungsanlass

Der Stadtteil Werdervorstadt verzeichnete in den letzten Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum aller Schweriner Stadtteile. Zwischen 2017 und 2022 stieg die Anzahl der Einwohnenden um insgesamt 1.062 Personen. Diese positive Entwicklung setzte sich auch 2023 (+275) und 2024 (+217) fort. Angesichts des stetigen Bevölkerungswachstums und des Baus neuer Gebäude ist ein Ausbau der Infrastruktur im Stadtteil notwendig.

Die Nahversorgung im Stadtteil wird derzeit durch einen Einzelhandelsstandort (Hanse-Center) bedient. Das Hanse-Center ist als integraler Bestandteil des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ ausgewiesen. Die aktuelle Größenordnung des Hanse-Centers entspricht nicht mehr der Nachfrage der gestiegenen Bevölkerungszahl im Stadtteil. Ferner bestehen innerhalb des Hanse-Centers wenig Erweiterungsmöglichkeiten.

Daher ist der Planungsanlass die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes im Stadtteil. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

1.2 Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes rund 100 Meter nördlich des Hanse-Centers. Der Neubau wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.985 m² umfassen. Die Planung hat den Zweck, Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Stadtteils Werdervorstadt zu verbessern und somit der gestiegenen Nachfrage der Bevölkerung nachzukommen. Mit dem neuen Nahversorger an der Möwenburgstraße wird sich die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes verbessern.

1.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Das Bebauungsplanverfahren ist zunächst als beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht gestartet. Dadurch bestand die Notwendigkeit, durch eine Vorprüfung nachzuweisen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Errichtung des Nahversorgers fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (§ 1 LUVPG M-V). Gemäß § 7 i.V.m. Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V i.V.m. § 7 Anlage 1 Nr.18.6.2 UVPG führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch, sofern der genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird. Dies ist aufgrund der geplanten Geschossfläche des geplanten Einzelhandelsbetriebes der Fall.

Im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist festgestellt worden, dass der Bau und der Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als zusätzlicher Nahversorger für den Stadtteil Werdervorstadt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

Die wesentlichen Gründe für das Nichtbestehen der UVP-Pflicht ergeben sich aus der Bewertung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser und Boden. Maßgebend für die Einschätzung waren die nur geringen, nicht erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien.

Das Vorhaben wird sich positiv auf die Sicherung des Versorgungsbereiches auswirken, da es das Potential zur Arrondierung des Hanse-Centers hat und eine wesentliche Beeinträchtigung des Hanse-Centers nicht zu erwarten ist.

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 überschlägiger 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.

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 und Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächennutzung weicht von der zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel ab.

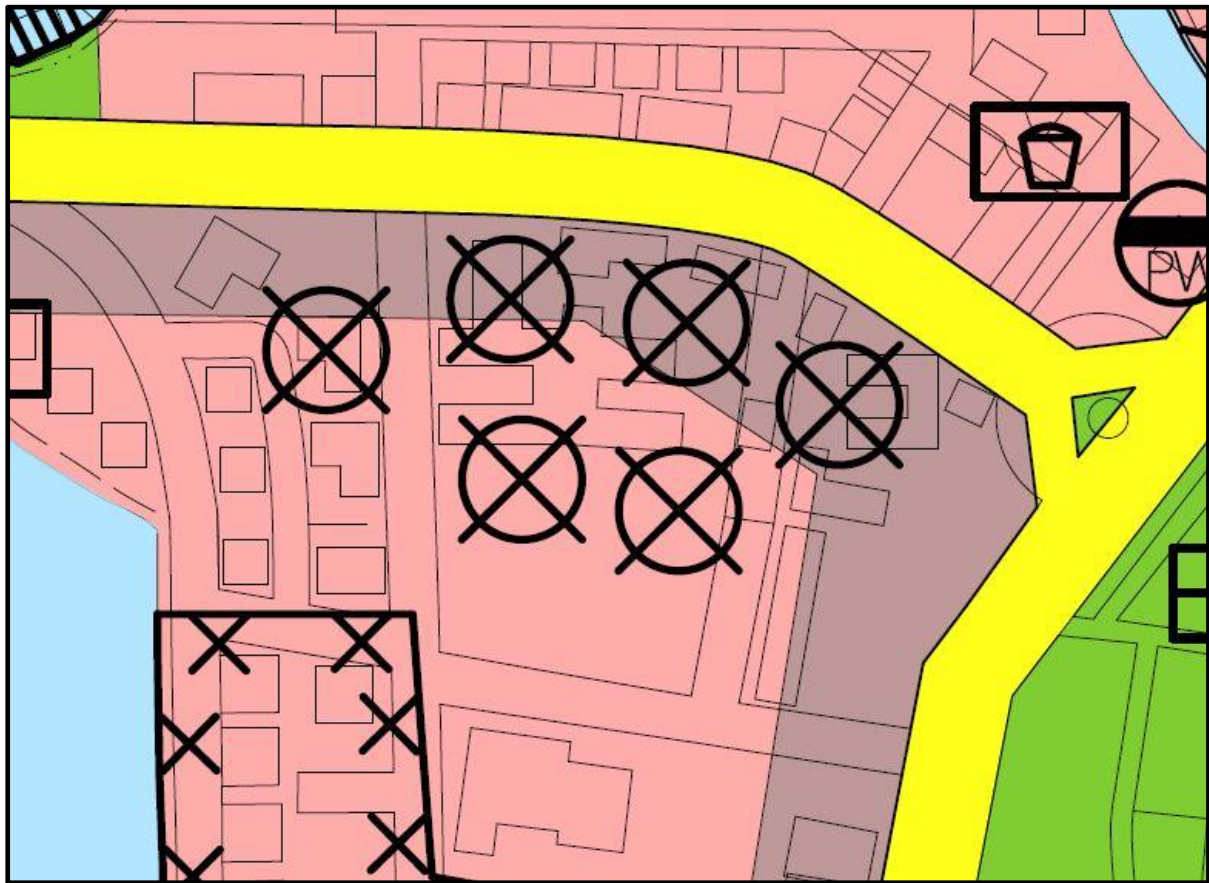


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

In einem eigenständigen parallelen Verfahren wird die Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der 23. Änderung des FNP in „Sonderbaufläche“ und im östlichen Teilbereich in „Grünfläche“ geändert.

1.5 Standortbewertung

Im Verfahren 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 Nahversorgers an der Möwenburgstraße.

Der geplante Nahversorger stellt ein Potenzial zur Arrondierung des Nahversorgungszentrums Güstrower Straße (Hanse-Center) dar. Der Standort für den neuen Nahversorger liegt ca. 100 m vom Hanse-Center entfernt. Die überplanten Flächen liegen teilweise im zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungslage Güstrower Straße. Der neue Nahversorger wird aufgrund seiner Funktion als Magnetbetrieb und der räumlichen Nähe zum Hanse-Center dazu beitragen, diesen zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern.

Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet sind ausgeschlossen. Das Vorhaben wird im Stadtteil Werdervorstadt dazu beitragen, den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Güstrower Straße durch den Neubau zu erhalten und zu stärken. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch den neuen Nahversorger an der Möwenburgstraße nicht zu erwarten. Für das Gesamtvorhaben konnte nachgewiesen werden, dass die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen, das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind ausgeschlossen.

Die Synergieeffekte zwischen den Betrieben des Hanse-Centers bleiben durch die Nähe des neuen Nahversorgers erhalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Hanse-Centers ist nicht zu erwarten.

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 sowie Aspekte des Klimaschutzes 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 Werdervorstadt und ist ca. 1,4 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha und wird räumlich durch die Möwenburgstraße im Norden begrenzt, im Osten, Süden und Westen grenzen gemischte gewerbliche Bebauung und brachliegende Freiflächen an.

Der östliche Planbereich ist durch einen Gehölzbestand geprägt. Das restliche Areal wird derzeit durch Hallen und Werkstätten mit Schwerpunkt Kfz-Services genutzt. Ein Teil der Gebäude steht leer oder wurde bereits rückgebaut oder beräumt. Dabei handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten mit großräumigen Flächenversiegelungen.

Die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist an der Möwenburgstraße durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, im Süden durch das Hanse-Center sowie drei- bis viergeschossige Reihenhäuser und im Osten durch einen großflächigen Drogeriemarkt geprägt. Im Westen befinden sich eine Lackiererei, die Produktionsstätten eines Catering-Services sowie ein Handel für gebrauchte Boote und Yachten. In einem restaurierten Teil der ehemaligen Industriebebauung befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener Pension.



Abbildung 2: Luftbild, ohne Maßstab

1.6.2 Topografische Verhältnisse und Baugrund

Das Plangebiet weist im Mittel eine Höhe von ca. 41 m bis 43 m über dem Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) auf. Das Geländere Relief steigt leicht von Norden (Möwenburgstraße) in Richtung Süden (Bahnhofstraße) und von Osten (Güstrower Straße) nach Westen (Speicherstraße) an.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ ist eine Begutachtung der Baugrundverhältnisse durchgeführt worden. Dieser Bereich liegt auf Ablagerungen, die während der Weichsel-Kaltzeit entstanden sind. Diese bestehen hauptsächlich aus Mergel, einem festen, tonhaltigen Gestein. An der Oberfläche gibt es

teilweise Schichten von Schwemmsand, die zwischen dem Mergel und den aufgetragenen Schichten aus Bauabfällen und anderen Materialien liegen. In einer Bohrung wurde unter dem Mergel auch Feinsand gefunden. Es gibt jedoch keine Anzeichen dafür, dass dort Wasser fließt. Weitere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Das Baugrundgutachten belegt, dass die untersuchten Böden vorbelastet sind. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen für den weiteren Umgang mit den Böden getroffen.

1.6.3 Verkehrsstruktur

Die Möwenburgstraße ist an die überregionale Verkehrsachse im Nordosten von Schwerin angebunden. Sie verbindet die zentralen Verkehrsachsen Schwerin-Güstrow und Schwerin-Wismar. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes ist für den motorisierten Individualverkehr gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung ist gut. Haltepunkte mehrerer Buslinien befinden sich in geringer Entfernung von ca. 10 bis 300 m zum Plangebiet (Haltestellen Möwenburgstraße, Güstrower Straße, Hansestraße, Speicherstraße). Die Haltestellen werden durch den Nahverkehr Schwerin bedient.

Entlang der Güstrower Straße und der Möwenburgstraße befinden sich zu beiden Seiten durchgängig Fußgänger- und Fahrradwege. Letztere teilweise fahrbahnbegleitend und von den Fußwegen entkoppelt. Ebenfalls ist für weiter entfernte Bereiche eine gute fußläufige und fahrradseitige Anbindung vorhanden.

1.6.4 Grünstruktur

Das Plangebiet ist bis auf den nordöstlichen Teilbereich fast vollständig versiegelt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die relevanten Gehölze vermessungstechnisch aufgenommen worden. Diese sind in der Planung als Gehölzbestand sowohl flächig als auch als Einzelbäume dargestellt. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um schnellwüchsige Gehölze. Jüngere Einzelbäume stocken auf der östlich gelegenen Grünfläche. Im zukünftigen westlichen Nachversorgerbereich befindet sich kein wertvoller alter Gehölzbestand. Markante Einzelbäume, die den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V erfüllen, sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Im Plangebiet und in den Randbereichen befindet sich kein Wald gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

1.6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet ist über die Radwege an der Güstrower Straße und der Möwenburgstraße gut an das Schweriner Radwegenetz angebunden. Die Buslinie 10 ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Eine fußläufige Versorgung ist für die umliegenden Wohnquartiere möglich. Damit sind Grundlagen für einen CO₂- reduzierten

(autofreien) Kundenzustrom gelegt. Da das Plangebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch.

2 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“. Er beinhaltet die Konzeption und Darstellung aller wesentlichen städtebaulichen Elemente der räumlichen Entwicklung, insbesondere in ihrer baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Dimension.

Das städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes vor. Es soll eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Grundversorgung im Lebensmittelbereich sichergestellt werden. Der Baukörper des neuen Nahversorgers rückt in Richtung Süden, so dass die nördlichen Grundstücksflächen für die Ausgestaltung der Stellplätze und sonstiger notwendiger Nebenanlagen genutzt werden können. Zwischen den Stellplatzreihen werden Bäume gepflanzt. Die Anbindung an den Nahversorger erfolgt für Kundinnen und Kunden und für den Lieferverkehr über die Möwenburgstraße. Dafür wird eine neue Ein- und Ausfahrt an der Möwenburgstraße hergestellt. Zusätzlich ist eine südliche Erschließung von der Hansestraße vorgesehen. Diese Straße fungiert bereits heute als rückwärtige Zufahrt und Anlieferung für das Hanse-Center.

Das Konzept vermeidet Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Siedlungscharakters. Die Höhenentwicklung des Nahversorgers ist nicht signifikant höher als in der näheren Umgebung.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

Der Nahversorgermarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.985 m². Das Dach wird begrünt und ebenfalls werden Photovoltaikanlagen installiert. Für die Wärmeversorgung kommen Wärmepumpen und die Nutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen zum Einsatz. Fossile Energieträger werden nicht verwendet.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Im Nachfolgenden sind Erläuterungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsplanung, Lärmschutz, grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange, örtliche Bauvorschriften, Denkmalschutz, Bodenschutz, Ver- und Entsorgung zu finden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Neubau eines großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelvollsortimenter) ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem bzw. auf die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Die Verkaufsfläche liegt bei ca. 1.985 m². Die sonstigen Randsortimente sind auf maximal 200 m² begrenzt, dies entspricht rund 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Neben dem Sondergebiet befindet sich noch eine wohn- und gewerbliche Nutzung, die als Urbanes Gebiet festgesetzt ist. Urbane Gebiete dienen u. a. dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Geschäftsgebäuden, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen des Einzelhandels oder kirchlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. An dieser Stelle verbleibt die Möglichkeit, weiterhin die vorhandene Nutzung fortzuführen bzw. in der Zukunft, im Rahmen der Zulässigkeiten, andere Nutzungen auszuführen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6a Abs. 2 BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht gebietstypisch sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Orientierungswert der GRZ für Sonstige Sondergebiete beträgt gemäß § 17 BauNVO 0,8. Die Obergrenzen können 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.

Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 im Sondergebiet für Einzelhandel lässt sich durch die besonderen funktionalen Anforderungen solcher Standorte rechtfertigen. Großflächiger Einzelhandel benötigt weitläufige Gebäudeflächen, umfangreiche Stellplatzanlagen, Lager- und Anlieferzonen sowie technische Nebenanlagen, um einen wirtschaftlichen und leistungsfähigen Betrieb sicherzustellen. Die hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht die Umsetzung moderner Markt- und Logistikkonzepte, wie sie vor allem im Lebensmitteleinzelhandel üblich sind. Dabei

beanspruchen Verkaufsflächen, Anlieferbereiche und Stellplatzanlage oft nahezu das gesamte Grundstück.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,9 sorgt für eine optimale Nutzung der begrenzt verfügbaren Fläche, in der neben der Verkaufsfläche auch Stellplatzanlage und breite Fahrgassen für den Anlieferverkehr untergebracht werden müssen. Da es sich bei der Fläche um eine bereits versiegelte und räumlich begrenzte Fläche handelt, ergibt sich daraus die GRZ von 0,9. Damit verfolgt der Bebauungsplan den Ansatz, keine Flächen im Außenbereich zu versiegeln, sondern bereits versiegelte Flächen wieder zu nutzen, was aus städtebaulicher und umweltplanerischer Sicht vorteilhaft ist. Des Weiteren ergibt sich eine positive Flächenbilanz vom Bestand hin zur Planung. Mit dem Bebauungsplan werden ca. 325 m² weniger versiegelt als im Bestandszustand, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.



Abbildung 4: Flächenbilanz - Bestand und Planung

Die Abweichung vom Orientierungswert von 0,8 ist daher durch die betrieblichen und städtebaulichen Erfordernisse gerechtfertigt.

Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage werden zwei Geschosse festgesetzt.

Die maximale Baukörperhöhe bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN). Der zugrundeliegende Lage- und Höhenplan des Bebauungsplanes ist auf Basis Normalhöhennull erstellt worden, so dass für die bauliche Realisierung ein einheitlicher Höhenbezugsplan vorliegt. Die Höhenfestsetzung sichert das verträgliche Einfügen der Baukörper in das städtebauliche Umfeld. Das bauliche Umfeld an der Möwenburgstraße sowie an der Güstrower Straße wird durch ca. 7 m bis 8 m hohe Traufkanten der Gebäude gebildet.

Die Dachformen im baulichen Umfeld bestehen aus Flach- sowie flach geneigten Dächern. Der geplante Nahversorger hat auch eine flache Dachlandschaft, die zu keiner relevanten Überschreitung der bestehenden Siedlungshöhe führt.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsaufsätze, Schornsteine, technische Aufbauten) ist ausnahmsweise bis zu 2 m zulässig. Dies gilt auch für PV-Anlagen. Damit wird ein Spielraum für notwendige Anlagen eingeräumt ohne die Gestaltung des Hauptgebäudes zu beeinträchtigen.

Für Werbeanlagen an der Möwenburgstraße ist ausnahmsweise eine größere Höhe für einen Werbepylon zulässig.

3.3 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet ist keine Bauweise festgesetzt. Anhand der großflächig ausgewiesenen Baugrenzen und der weiteren städtebaulichen Parameter ist die Bebauung hinreichend bestimmt. Auch ohne Festsetzung einer Bauweise ist die gewünschte Bebauung mit großflächigen Gebäudestrukturen, die für Lebensmittelmärkte typisch sind, möglich.

Für das Urbane Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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 vorhandenen Grundstückszuschnitte beeinflusst. Die Baugrenzen für den Nahversorger dürfen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach Landesbauordnung M-V durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie im Zusammenhang mit dem Nahversorger stehen und örtliche oder überörtliche Funktionen übernehmen. Dazu zählen beispielsweise Einhausungen für Einkaufswagen, Werbeanlagen, Stellplätze, E-Ladestationen, Transformatoren, Verflüssiger oder ähnliche Anlagen.

Diese Festsetzungen dienen der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionen und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben sowie der Sicherstellung der beabsichtigten Gebietsnutzung.

Im Urbanen Gebiet dürfen notwendige Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Dies gilt für Garagen, überdachte Stellplätze, Gartenhäuser und ähnliche Bauten.

3.5 Verkehrsplanung

Verkehrliche Erschließung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) durchgeführt worden. Dabei ist die verkehrliche Erschließung des Nahversorgers über die Möwenburgstraße untersucht worden. Um das Einbiegen Richtung Süden zum Nahversorger zu ermöglichen und eine Warteposition für Fahrzeuge inkl. Lastzüge zu schaffen, muss der vorhandene mittlere Fahrstreifen umgenutzt werden. Zusätzlich sind neue Markierungen für die Neuaufteilung des Fahrstreifens auf den Straßenkörper aufzubringen. Abzüglich einer notwendigen Verschwenkung zur Neuaufteilung verbleiben in jeder Richtung ca. 27 m Fahrstreifen. Alle weiteren Details werden in einem Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) mit dem Investor und der Landeshauptstadt Schwerin geklärt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Möwenburgstraße und die Hansestraße. Der Kundinnen- und Kundenverkehr zum Stellplatz des Nahversorgers erfolgt größtenteils über die Zufahrt an der Möwenburgstraße. Die Leistungsfähigkeit der Möwenburgstraße selbst ist laut VTU für die zu erwartenden Verkehrsströme in hinreichender Qualität gegeben. Die Warenanlieferung erfolgt über die Möwenburgstraße abseits der Wohnquartiere an der Hansestraße, Ziegelseestraße und Speicherstraße. Die zweite Zufahrt von der Hansestraße aus, wird eine untergeordnete Rolle spielen, diese dient der besseren Anfahrbarkeit des Nahversorgers aus dem Süden.

Ruhender Verkehr

Stellplätze für die Kundinnen und Kunden sind ausschließlich innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Insgesamt sind rund 110 Stellplätze für den Nahversorger vorzusehen. Ein Teilbereich der Stellplätze ist mit Elektroladestationen ausgestattet. Ebenfalls sind Ladestationen für E-Fahrräder vorgesehen.

Innerhalb der Stellplatzflächen dürfen Überdachungen oder Einhausungen für Einkaufswagen aufgestellt werden. Diese dienen der geordneten und witterungsgeschützten Aufbewahrung der Wagen.

Fuß- und Radverkehr

Die Geh- und Radwegeverbindungen rund um das Plangebiet sind gut ausgebaut. Innerhalb des Plangebietes entsteht ein neuer Fuß- und Radverkehrsweg. Dieser verläuft von der Hansestraße, durch die öffentliche Grünfläche und führt direkt zur Querung an der Möwenburgstraße. Der Weg und dessen Zufahrt an der Möwenburgstraße dient auch als Wirtschaftsweg für die Pflege der Grünfläche.

3.6 Lärmschutz

Im Planverfahren ist zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Folgende Aussagen lassen sich treffen:

Die Geräuschimmissionen werden für die Immissionsorte nördlich der Möwenburgstraße und an der Baugrenze des Urbanen Gebietes maßgeblich durch den Kundinnen- und Kundenparkplatz, für den Immissionsort in der Hansestraße maßgeblich durch die Anlieferung und Entladung und für die beiden Immissionsorte in der Ziegelseestraße maßgeblich durch die Wärmepumpen des Nahversorgers bestimmt.

Im Tagzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den Immissionsorten in allgemeinen Wohngebieten ohne Schallschutzmaßnahmen zwischen 51 und 57 dB(A). Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird dabei an einem Immissionsort um 2 dB(A) überschritten. Am Immissionsort 6 im Urbanen Gebiet beträgt der Beurteilungspegel ohne Schallschutzmaßnahmen 61 dB(A) und unterschreitet den dort maßgeblichen Immissionsrichtwert um 2 dB(A). Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird der

Schallleistungspegel des Parkplatzes durch den Einsatz lärmarmen Einkaufswagen um 2 dB(A) gemindert. Diese Minderung wird auch bei einer Oberfläche aus Asphalt oder fugenlosem Pflaster erreicht. Die Immissionsrichtwerte werden damit im Tagzeitraum eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen an allen Immissionsorten überschritten. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird die Öffnungszeit auf 22:00 Uhr begrenzt und Anlieferungen im Nachtzeitraum ausgeschlossen. Danach sind nur noch wenige Pkw-Abfahrten durch Kundinnen und Kunden sowie Beschäftigte zu berücksichtigen. In der schalltechnischen Untersuchung werden hierfür konservativ 15 Pkw-Abfahrten angesetzt. Die Immissionsrichtwerte werden damit im Nachtzeitraum eingehalten.

Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass die von den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ausgehenden anlagenbezogenen Geräusche die maßgeblichen Anforderungen der TA Lärm einhalten und keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft hervorrufen. Zugleich wird den Belangen des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung im Sinne der DIN 18005 Rechnung getragen, damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

3.7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dazu sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen getroffen worden:

Eine Schutzmaßnahme ist der Erhalt und die Sicherung von Bäumen außerhalb der zu bebauenden Bereiche durch Einzelstammschutz auf Polsterung während der Bauausführung. Durch diese Maßnahme wird die Beschädigung des Baumbestandes minimiert bzw. verhindert. Eine weitere Schutzmaßnahme ist die Sicherung der öffentlichen Grünfläche vor unberechtigtem Befahren während der Bauphase durch Absperrungen. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz.

Um Vögel und Fledermäuse während der Brut- bzw. Reproduktionszeit nicht zu stören, sind zeitliche Beschränkungen der Vegetationsberäumung, der Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten an Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Ferner sind zum Schutz der Fauna keine Baumaßnahmen in der Dämmerung und Nachtzeit durchzuführen. Da sich der Geltungsbereich im Aktionsraum verschiedener Fledermausarten befindet, sind Vorgaben zum fledermaus- und insektenfreundlichen Lichtmanagement festgesetzt.

Aus der Betrachtung zum Artenschutz ergeben vier artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Diese sehen die Schaffung und den Erhalt von Ersatzquartieren für die vom Vorhaben berührten Fledermaus- und Brutvogelarten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs vor. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Vor dem Hintergrund der anzustrebenden Klimaanpassung, den Beschlüssen zum nachhaltigen Regenwassermanagement und Förderung der Biologischen Vielfalt in Schwerin wurden Elemente der blau-grünen Infrastruktur festgesetzt: Die öffentliche Grünfläche für den Fall von Starkregenereignissen als Retentionsfläche (Überflutungsfläche) mit heranzuziehen und entsprechend auszubilden. Eine Anstauhöhe von 10 cm bis 20 cm soll den gedrosselten Abfluss der Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen unterstützen. Zusätzlich ist das Dach des Einzelhandelbetriebes zu begrünen. Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wasserdurchlässig herzustellen. Zwischen den Parkreihen sind zwei Versickerungsmulden anzulegen.

Zur Gestaltung und Aufwertung des Parkplatzes sowie zur Beschattung der Stellflächen und zur Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet sind im Plangebiet insgesamt 37 Bäume zu pflanzen. Dadurch entstehen zusätzliche Lebensräume für Tiere. Vorgesehen sind standortgerechte und klimatolerante Baumarten.

3.8 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes, dem Artenschutz und den ökologischen Zielsetzungen. Hierfür sind gestalterische Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung, die Verkehrsflächen, Sichtschutzanlagen und Werbeanlagen getroffen worden.

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.

Für das Dach des Nahversorgers ist sowohl eine Dachbegrünung als auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage festgesetzt. Das Gründach dient der Umsetzung eines zeitlich verzögerten Wasserabflusses. Mit der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird ein aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet. Der Mindestanteil von 50 % Begrünung dient dazu, eine ausgewogene Kombination beider Nutzungen zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

Innerhalb des Urbanen Gebietes sind Gehwege, Terrassen und Stellflächen nebst Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Verkehrsflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ sind als Flächenbefestigung Asphalt, Betonsteinpflaster oder Rasengittersteine festgesetzt. Die Stellplatzflächen 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.

Sichtschutz

Um das städtische Siedlungsgebiet nicht negativ zu beeinflussen ist festgelegt, Müll- oder Abfallbehälter, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Sichtschutzanlagen horizontal zu verdecken. Selbiges gilt für die technischen Dachaufbauten auf dem Nahversorger. Durch den Sichtschutz erscheint der Nahversorger in seinem Erscheinungsbild harmonisch.

Werbeanlage

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen dazu, Störungen im Stadtbild zu vermeiden und gleichzeitig Werbung zu ermöglichen. Durch die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird dem berechtigten Interesse des Einzelhandels an einer angemessenen Außendarstellung und Orientierung für Kundinnen und Kunden Rechnung getragen. Gleichzeitig wird mit der Beschränkung auf kennzeichnende und hinweisende Werbung eine übermäßige Werbedichte vermieden.

Selbständig stehende Werbeanlagen sind zugelassen, soweit sie der Orientierung auf dem Grundstück oder an den Zufahrten dienen. Damit wird ermöglicht, Standorte wie Einfahrten oder Zugänge deutlich zu kennzeichnen, ohne das Erscheinungsbild des Gebietes nachteilig zu beeinflussen. An der Möwenburgstraße ist ein Werbepylon geplant. Die festgesetzte Höhe des Pylons entspricht der in der Landeshauptstadt üblichen Höhe. Diese Festsetzung berücksichtigt die erforderliche Außenwirkung in ausreichendem Maße.

Die Beleuchtung der Werbung hat mit verdeckter Lichtquelle zu erfolgen. Die verdeckte Lichtquelle stellt sicher, dass von der Beleuchtung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch übermäßigen Lichteinfall, insbesondere während der Nachtstunden, ausgehen. Damit wird einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes entgegengewirkt und nicht zuletzt die Wohnzufriedenheit in der näheren Umgebung gefördert.

3.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Natur-, Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

3.10 Bodenschutz

Gemäß dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) sind im Plangebiet Einzelstandorte bekannt und ggf. weitere zu vermuten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Das Plangebiet wurde jahrzehntelang gewerblich genutzt, dort ist mit wasser- und umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden, welche lokal zu Bodenverunreinigungen führten. Aus diesem Grund sind für das

Plangebiet eine orientierende Altlastenuntersuchung sowie eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet worden.

Die durchgeführte historische Recherche sowie die organoleptische Bewertung der abgeteufte Aufschlüsse mit Untersuchung von Bodenmischproben ergaben für den Bereich des Plangebietes Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Gefährdungsabschätzung ergab, dass keine Gefährdungen für die menschliche Gesundheit und andere Schutzgüter (Grundwasser) durch kontaminierten Boden bzw. durch Bodenluft ausgehen. Schadstoffbelastete Bodenbereiche werden dann während der Erschließung des Plangebietes unter fachtechnischer Begleitung durch einen geeigneten Sachverständigen beseitigt.

Da es sich bei den durchgeführten Sondierungen nur um punktuelle Untersuchungen handelt, kann das Vorhandensein weiterer bzw. bisher unbekannter Belastungsbereiche nicht ausgeschlossen werden. Sollten weitere Bodenveränderungen festgestellt werden, insbesondere, wenn von diesen Gefährdungen ausgehen können, ist dies umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde zur weiteren Abstimmung mitzuteilen. Gegebenenfalls sind weitere Sicherungs- oder Dekontaminationsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen.

3.11 Ver- und Entsorgung

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches 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. Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter.

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. Jedoch soll der Nahversorger emissionsfrei durch Wärmerückgewinnung aus der Abwärme der Kühlanlagen und durch Wärmepumpentechnologie beheizt werden. Um diese emissionsfreie Wärmeversorgung umzusetzen, ist ein Antrag auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärmesatzung zu stellen. Im Rahmen des Verfahrens, haben die Stadtwerke Schwerin erklärt, den Standort nicht mit einem Fernwärmeanschluss zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist die Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) und für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Schwerin (WAG) zuständig. Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt über eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Kläranlage befindet sich in Schwerin-Süd. Der bauliche Bestand im Umfeld des Plangebietes ist an die zentrale Abwasserentsorgung Schwerins angeschlossen. Die Abwasserentsorgung des Nahversorgers ist abgesichert. Die Neubauflächen sind über ein Erschließungssystem an die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Stadt Schwerin anzuschließen. Dies betrifft die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung. Es wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung durch die vorhandenen Leitungen abgesichert werden kann. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Regenwasserentsorgung

Die oberflächennahen Bodenschichten sind mäßig wasserdurchlässig. Die Voraussetzungen für eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser sind eingeschränkt. Daher ist eine anteilige kanalisierte Ableitung des Niederschlagswassers zu einem Vorflutgewässer erforderlich. Zusätzlich sind zum weiteren Regenwasserrückhalt die Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit Sickerfugen wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Einbau von Baumrigolen in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen trägt zur Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei.

Die öffentliche Grünfläche kann im Bedarfsfall als Retentionsfläche zur geregelten Grundstücksentwässerung mit herangezogen werden.

Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für den vorbeugenden Brandschutz ist eine Löschwasserversorgung von min. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Im Bereich der Möwenburgstraße verläuft eine Trinkwasserleitung PE d225 mit zwei Unterflurhydranten sowie eine Wasserleitung mit einem Hydranten in der Hansestraße. Alle Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. 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 dem Dach des Nahversorgers werden PV-Anlagen errichtet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt gemäß der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Schwerin. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schwerin GmbH (SAS). Der gewerbliche Müll, der aus dem Betrieb des Nahversorgers entsteht, wird über firmeneigene Müllpressen verdichtet und nach einem Betriebsplan durch Entsorgungsunternehmen entsorgt.

4 Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Erschließungsträger.

5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“ der Landeshauptstadt Schwerin umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Sonstiges Sondergebiet	8.400 m ²
Urbanes Gebiet	750 m ²
Fläche für Gehweg	325 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.400 m ²
Private Grünfläche	2.675 m ²
Größe des Plangebietes	13.550 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes

6 Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden **Rechtsgrundlagen**:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl.,I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz – PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Der Bebauungsplan ist auf den nachfolgenden **Planungsgrundlagen** erarbeitet:

- Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000
- Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Gudat

Obotritenring 17, 19053 Schwerin

- Umweltplanungen von Steinhausen Justi Landschaftsarchitekten GmbH

Jungfernstieg 6, 19053 Schwerin

- Lageplanentwurf Hochbau von Hempel Architekten

Scheuerstraße 3, 23966 Wismar

- Schalltechnische Untersuchung von Lärmschutz Seeburg

Joachim Jungius Straße 9, 18059 Rostock

- Standortbewertung des Projektstandortes von Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Poststraße 25, 20354 Hamburg

- Baugrundgutachten und Gefährdungsbeurteilung von M&S Umweltprojekt GmbH

Feldstraße 25a, 29410 Salzwedel

• • • • • • • • • • • • • •

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
www.schwerin.de

Kontakt

Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
stadtplanung@schwerin.de



Landeshauptstadt
Schwerin