SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 25.95.01 "LUDWIGSLUSTER CHAUSSEE/AM GRÜNEN TAL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO

	Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

GRZ 0,6	Grundflächenzahl	(§ 16, 17, 19 BauNVO)
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO

	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf	
F	Feuerwehr	

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
F+R	Fuß- und Radweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN; EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

	Flächen für Entsorgungsanlagen	
P	unterirdische Pumpstation	

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhalten von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Bauweise	(§ 16 Abs. 5 Nr. 4 BauNVO)

II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen
9/43	Flurstücksnummern
	Bestandsbebauung
5	Bezeichnung der Grünordnungsfläche

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsraumflächen, die in funktionalem Zusammenhang mit den im Gewerbegebiet produzierten Gütern oder Dienstleistungen stehen, zulässig (§1 Abs. 5, BauNVO).

1.3 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Baufeld 1 sind ausnahmsweise Gebäude zulässig, deren Zahl der Vollgeschosse das festgesetzte Mindestmaß unterschreitet, wenn die Traufhöhe mindestens 12,0 m über dem Bezugspunkt beträgt.

2.2 Im Baufeld 3, 5 und 6 sind ausnahmsweise Gebäude zulässig, deren Zahl der Vollgeschosse das Mindestmaß unterschreitet, wenn die Traufhöhe mindestens 9,0 m über dem Bezugspunkt beträgt.

2.3 Der Bezugspunkt ist auf + 70,50 m ü.HN festgesetzt.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Stellplätzen und Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis max. 80 m zulässig. Baukörper von mehr als 50 m Länge sind durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 1,0 m Tiefe vertikal zu gliedern.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich offene Stellplätze und notwendige Zufahrten zulässig.

II Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist jeweils auf den Grundstücken zu versickern.

1.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr. 5 ist folgende Maßnahme festgesetzt: Sukzessionsfläche mit dem Entwicklungsziel Naturnahe Grünfläche.

1.3 Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Pflasterflächen mit Rasenfugen) anzulegen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Pflanzqualitäten:

- Großkronige Einzelbäume:	HST.,	3xV., m.B.,	16 - 18
- Kleinkronige Einzelbäume:	HST.,	3xV., m.B.,	12 - 14
- Sträucher:	STR.,	2xV.,	60 - 100

Gehölzpflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

2.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf den direkt angrenzenden Grundstücksflächen unter Sicherstellung der Grundstückserschließung (s. Text Ziffer III 1) ein mindestens 3,0 m breiter Baumstreifen anzulegen.
Innerhalb dieses Grünstreifens ist straßenbegleitend eine durchgängige Baumreihe mit Laubbäumen (Planstraße A und D: Sandbirke (Betula Pendula); Planstraße B: Stieleiche (Quercus Robur); Qualität: HST 3xV. m.B. 16 - 18) in einem Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Die Baumstämme sind mit 1,5 m Grenzabstand zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.
Zwischen den Bäumen sind einheimische, standortgerechte Sträucher mind. als Halbstrauchware zu pflanzen.

2.3 Der öffentliche, nicht straßenbegleitende Rad- und Gehweg ist beidseitig mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. (Pflanzqualität siehe Nummer 2.1)

2.4 In den Gewerbegebieten sind oberirdische Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist mind. ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität bei großkronigen Bäumen: HST, 3 x V. m.B., 16-18, bei kleinkronigen Bäumen: HST, 3 x V, m.B., 12-14. Im Bereich von Sammelstellplätzen sind durchgängige Baumreihen anzulegen. Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzinneren durchgängige 2,0 m Breite Pflanzstreifen vorzusehen. Bei Einzelpflanzungen sind Baumscheiben von mind. 9 m² anzulegen.

2.5 In den Gewerbegebieten ist je 200 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität siehe Ziffer 2.1) zu pflanzen.

2.6 In den Gewerbegebieten sind 10% der Grundstücksfläche unter Anrechnung des Baumstreifens zu begrünen.

2.7 In den Gewerbegebieten sind bei Gebäuden ab einer Länge von 15 m geschlossene Wand- und Fassadenflächen von mind. 5,0 m Breite mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wand- länge ist mind. eine Pflanze zu verwenden.

2.8 In den Gewerbegebieten sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachbegrünung auszustatten.

3. Erhaltungsmaßnahmen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 25b BauGB)

3.1 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Grundsätzlich sind Schutzzäune während der Bauphase zu errichten, die den gesamten Bereich der Kronentraufe + 1,50 m sichern. Wo Überfahrten aus bautechnischen Gründen nicht vermeidbar sind, müssen Maßnahmen zum Wurzelschutz (DIN 18920, RAS-LG-4) durchgeführt werden und die Baumstämme mit einem Anfahrschutz versehen werden. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Bauwagen u.ä. ist im Bereich der Kronentraufe nicht zulässig.
Einzuhaltende Abstände für Abgrabungen und Aufschüttungen:
Baumstamm bis OK-Graben für Ver- und Entsorgungsleitungen = 6,0 m. Dort wo Fällungen aufgrund der Baumaßnahme nicht zu vermeiden sind, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Fällgenehmigung eingeholt werden.

III Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

1. Einfahrten
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen beidseitig der Planstraßen dürfen für Grundstückszu- und -ausfahrten bis zu einer Breite von max. 8,0 m unterbrochen werden.

2. Werbeanlagen

- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbetafeln sind zulässig soweit sie 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind bis 3,0 m über Gebäudehöhe zulässig.
- Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
- Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialen sind nicht zulässig.

IV Hinweise

1. Die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

2. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

3. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeversorgungsgebiet.

4. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

5. Vor Beginn aller Arbeiten, die Baulichkeiten und Freiflächen im B - Plangebiet berühren, ist durch den Eigentümer der betroffenen Flurstücke die Freigabe durch das Landesamt für Katastrophenschutz M-V (Munitionsbergungsdienst) zu erreichen.

6. Alle Abbruch-, Erschließungs- und sonstigen Erdarbeiten sind durch ein fachlich kompetentes und von sonstigen beteiligten Unternehmen unabhängiges Ingenieurunternehmen, welches zum Zwecke der Gefahrenabwehr aus Umweltbelastungen mit einer Weisungsberechtigung ausgestattet ist, zu begleiten und abschließend zu dokumentieren.

7. Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

8. Für Außenbeleuchtungsanlagen wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtquellen LED - Lampen empfohlen. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

9. Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am .... die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch den Hauptausschuss am .... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... erfolgt.

   Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 abgesehen.

   Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom .... beteiligt worden.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Hauptausschuss hat am .... den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

   Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am .... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

   Schwerin, den .... Siegel ....
   Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig bescheinigt.

   Schwerin, den .... Siegel ....
   Vermessungs- und Geoinformationsbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

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

   Schwerin, den .... Siegel ....
   Der Oberbürgermeister

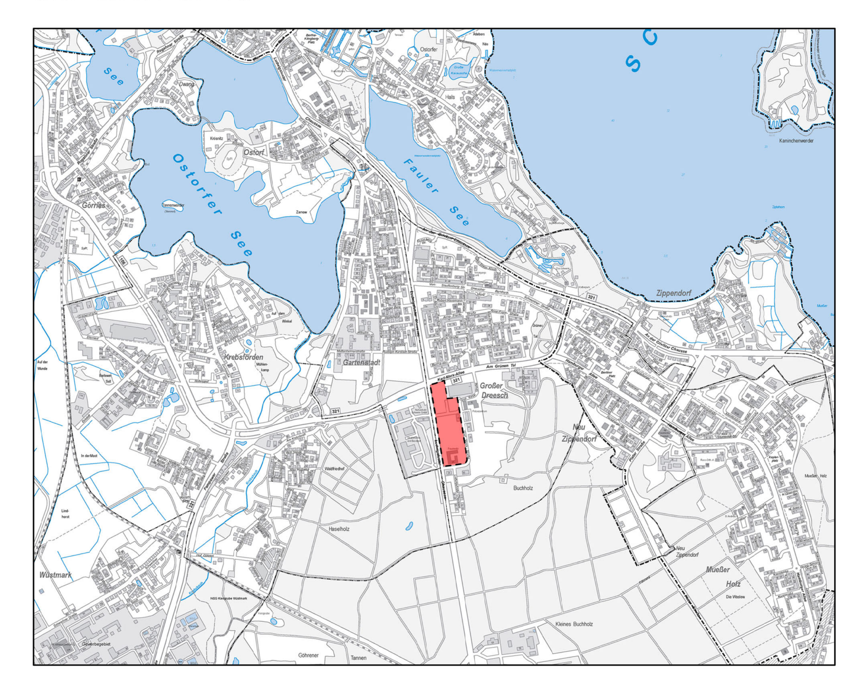
4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

   Schwerin, den .... Siegel ....
   Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Schwerin

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal"

- E N T W U R F -

Maßstab: 1:1000

Stand: 08.04.2026