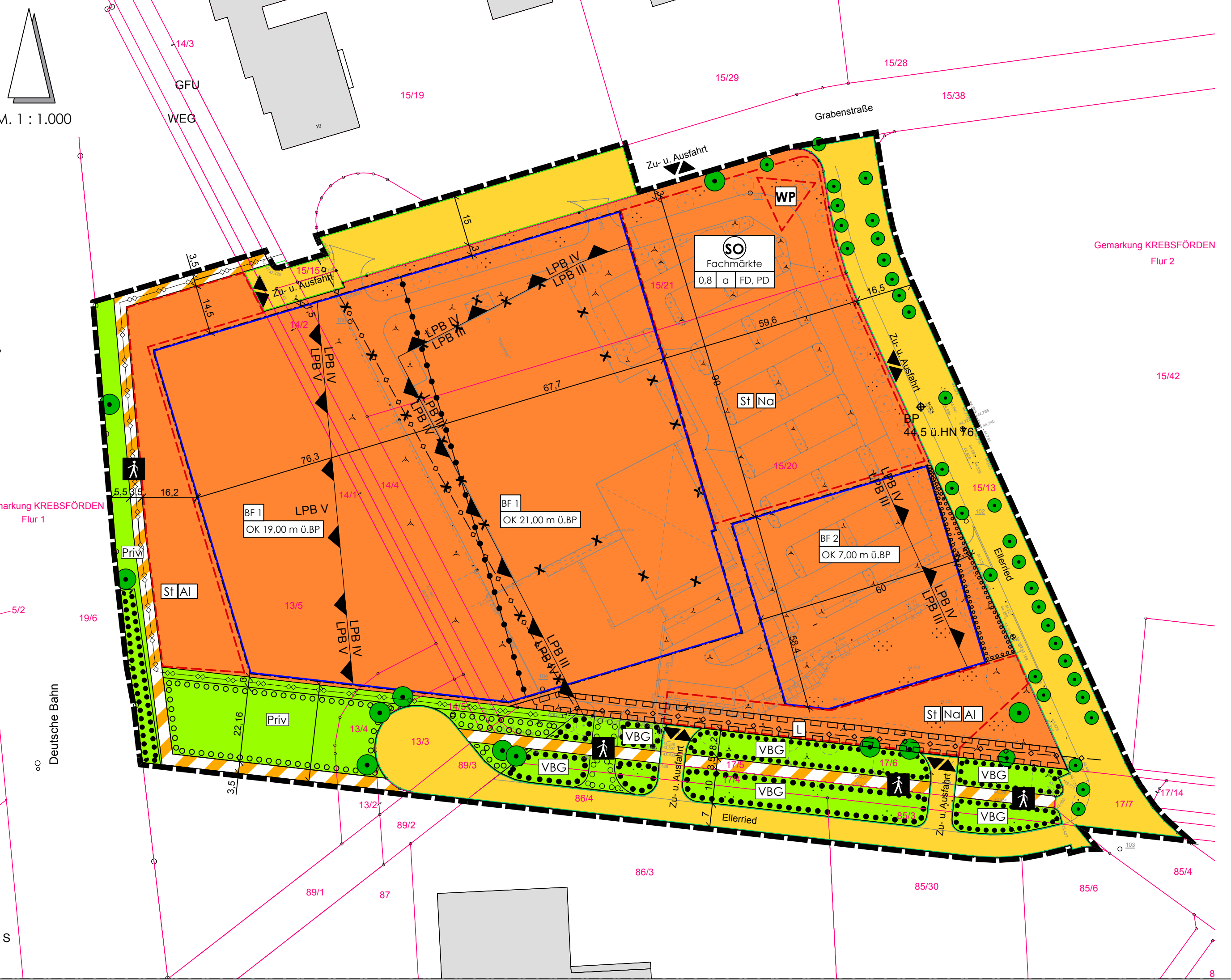


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERRIED"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind folgende Fachmärkte:

1.1.1 Möbelhäuser / -fachmärkte

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 1 sind Möbelhäuser / -fachmärkte mit jeweils mindestens 15.001 m² Verkaufsfläche (vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze) zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche / Baufeld 1 beträgt 30.000 m² (grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze).

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

Kernsortimente

- Möbel (inkl. Küchen) 24.200 m²

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente

- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel 1.150 m²
- Teppiche (Roll- und Einzelware) 900 m²
- Bettwaren / Matratzen / Lattenroste 650 m²
- Elektrogroßgeräte 350 m²
- Bodenbeläge 50 m²
- Pfingselgefäße / Terrakotta 20 m²
- Tapeten 20 m²
- Kinderwagen und -sitze 20 m²
- Eisenwaren / Beschläge 20 m²
- Rollläden / Markisen 20 m²
- Farben / Lacke 20 m²
- Elektroinstallationsmaterial 20 m²
- Maschinen / Werkzeuge 30 m²
- Sanitärartikel 30 m²

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Randsortimente darf jeweils 3.300 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

- Haushaltswaren 390 m²
- Glaswaren / Porzellan / Keramik 280 m²
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe 170 m²
- Wohndekortationsartikel 140 m²
- Elektrokleingeräte 250 m²
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle 350 m²
- Kunstgewerbe 50 m²
- Bilder und Bilderahmen 400 m²
- Spielwaren 20 m²
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren 30 m²
- Geschenkartikel 70 m²
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen 10 m²
- Getränke 10 m²
- Nahrungsmittel 10 m²

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

Zulässig sind auch:

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

1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte

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

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Bodenbeläge 750 m²
- Bettwaren / Matratzen / Lattenroste 240 m²
- Eisenwaren / Beschläge 200 m²
- Badmöbel / Badteppiche 180 m²
- Tapeten 180 m²
- Rollläden / Markisen / Gardinenstangen 160 m²
- Farben / Lacke 130 m²
- Teppiche (Roll- und Einzelware) 120 m²
- Werkzeuge / Maschinen 80 m²
- Sanitärzubehör / Armaturen / Duschcabinen 60 m²

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente darf jeweils 2.100 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe 330 m²
- Wohndekortationsartikel und Bilder 40 m²
- Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik 30 m²

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

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ nicht überschreiten:

LEK tags = 60 dB(A)
LEK nachts = 45 dB(A)

Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im sonstigen Sondergebiet durch die Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Der Bezugspunkt (BP) für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (hier: OK ü. BP) wird mit 44,30 m über NN76 bestimmt.

3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK ü. BP) darf für Eingangsportale und für gebäudetechnisch notwendige Anlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden.

3.3 Die Höhe des zulässigen Werbepylons (WP) darf 42,00 m über dem Bezugspunkt (BP) nach Textziffer 3.1 nicht überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Länge der zulässigen Gebäude darf abweichend zu § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO über 50 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen i. V. m. Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

5.1 In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

5.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen (St) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK über BP Höhe baulicher Anlagen / Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
BF 1 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld 1
BF 2 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufeld 2

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich

5. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten

6. Hauptversorgungs- Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Wasserleitung
 künftig fortlaufende Wasserleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Priv Private Grünflächen
VBG Verkehrsbegleitgrün

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten von Versorgungsträgern

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

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

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Bäume, zu erhalten
 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

FD Flachdach
PD Pultdach

13. Sonstige Planzeichen

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

St Stellplätze
 Na Nebenanlagen
 Al Anlieferung
 WP Werbepylon
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen im Baufeld 1

14. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäude, künftig fortfallend
15/21 Flurstücksnummern
 Flurstücksgrenzen
 Vermaßung, Angaben in Meter
 Baum, künftig fortfallend
 BP Bezugspunkt ü. NN 76
 Böschung
 Verlegung der Wasserleitung

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Außenbeleuchtung darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.
6.2 Es darf kein Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

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

7.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufeldes 2 (BF 2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sind mindestens 7 standortgeeignete, kleinkronige und kompakt wachsende Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artgleich zu ersetzen.

7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 19 standortgeeignete Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artgleich zu ersetzen.

Zudem ist innerhalb dieser Fläche eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern mit mindestens 5 Straucharten und mindestens 2 Baumarten standortheimischer, für naturnahe Hecken geeignete Gehölzarten anzulegen/-pflanzen und zu pflegen. Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

7.3 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei einem Abgang artgleich zu ersetzen. Dieses gilt auch für zu erhaltende Einzelbäume.

7.4 Auf der Stellplatzfläche (St) nördlich des Baufeldes BF 2 sind mindestens 30 standortgeeignete, kleinkronige Laubbäume in einer 12 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, zu erhalten und bei einem Abgang artgleich zu ersetzen.

7.5 In dem Sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Rasen anzusäen. Es sind Kräuter- bzw. Blumenrasenmischungen zu verwenden.

7.6 In dem Sonstigen Sondergebiet sind geschlossene Außenfassadenflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30 v. H. mit standortgerechten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen. Dieses gilt nicht für die östliche Fassade des Hauptgebäudes im Baufeld 2 (BF 2) und nicht für Außenfassaden, die sich direkt gegenüberliegen.

7.7 Dachflächen von Hauptgebäuden im Baufeld 1 sind auf mindestens 6.300 m² mit einer Sedum-Gras-Kräuter-Mischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (CE-Maßnahmen)

Es ist die Anbringung von vier Fledermausfackkästen an der Südseite neuer Gebäude und die vorgezeichnete Anbringung von zwei Fledermausfackkästen an den festgesetzten, zu erhaltenden Bäumen im südlichen und westlichen Plangeltungsbereich vorzunehmen. Des weiteren ist die Anbringung folgender Vogelnistkästen im Plangeltungsbereich vorzunehmen:

- 4 Halbhöhlen-/Nischenbrüterkästen,
- 2 Meisen-/Nischenbrüterkästen,
- 26 Sperlingskästen (oder 9 Kolonienkästen für je 3 Brutpaare),
- 2 Rauchschnäbelnester (Anbringung in einem großzügig überdachten, aber offenen Bereich der Neubauten)

9. Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 werden den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet:

Bezeichnung/ Inhalt/ Entwicklungszeit	Lage	Flächen-größen
Beseitigung einer Verbuschung durch Besenginster mit langfristiger Pflege	Göhrener Tannen; nördlich des Fährweges, Flurstücke 2/4 teilw. und 3/2 teilw., Flur 10, Gemarkung Krebsförden	7.000 m²
Anpflanzung von Feldhecken mit Krautsäumen im Bereich Medewege	Medewege; Flurstück 4/18; Flur 1, Gemarkung Groß Medewege	4.992 m²
Anlage einer parkartigen Grünfläche im Bereich Hopfenbruchwegwiese	Weststadt; Flurstück 5, Flur 4, Gemarkung Schwerin	Insgesamt 14.940 m²

II. Hinweise

1. Die zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ im „Regionalen Einzelhandelsentwicklungsplan für Stadt-Umland-Raum Schwerin, März 2017, gelistet.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Abrissarbeiten von Gebäuden und eine Baufeldaberdümmung sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Oktober bis Februar, durchzuführen.
- Hinweis auf die Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt gem. Maßnahmen im Artenschutzbericht (hier: Maßnahmen VI bis 5)

3. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverbangebiet.

4. Werden bei Erd- oder Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, z.B. ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallvergrabungen erkannt, ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz M-V unverzüglich die Bodenschutzbehörde beim Fachdienst Umwelt zu informieren.

5. Bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtquellen wie LED-Lampen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

6. Die Festsetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried im Sonstigen Sondergebiet SO 1 „Fachmärkte“ sowie eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II - Gewerbe; Misch und Sondergebiet“ werden mit der 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbaurechnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet worden und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 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, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

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

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig bescheinigt.

Ludwigslust, den Siegel Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin

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

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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

Schwerin, den Siegel Der Oberbürgermeister



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

ÜBERSICHTSPLAN



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