

Inhalt der Stellungnahme

1. Im Flächennutzungsplan ist der im westlichen Teil des Plangebietes liegenden Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
2. Im Bebauungsplan ist dieses Areal zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich besitzt eine hohe Naturschutzwertigkeit.
3. Die Herausnahme der bisher unbebauten Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“ wird abgelehnt.
4. Mit der geplanten Bebauung und dem Verlust der Gehölzstrukturen würde das Landschaftsbild insbesondere im LSG Siebendorfer Moor negativ beeinflusst.
5. Bei Hochstammpflanzungen seien die Anforderungen der Hinweise zur Eingriffsregelung zu beachten. Danach seien mind. 3x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 16/18 cm in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm mit ungeschnittenem Leittrieb zu pflanzen.
6. Damit die Bepflanzung wie vorgesehen eine ortsbildverbessernde Gliederung der großflächigen Gemeinschaftsstellplatzfläche entfalten kann, seien anstelle der geplanten kleinkronigen, großkronige Bäume zu pflanzen.
7. Es sei zu prüfen, ob der Ersatzneubau vollständig auf den Flächen des jetzigen B-Plans Nr. 100 realisiert werden kann. Flächen könnten z.B. durch den Bau einer Parkpalette anstelle von ebenerdigen PKW-Stellplätzen eingespart werden.

Ergebnis der Abwägung

- zu 1: In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird in Kapitel 6 darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan für einen Teilbereich Darstellungen enthält, die den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans scheinbar entgegenstehen. Dennoch lässt sich die 1. Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, weil die in Anspruch genommene Fläche mit einer Größe von ca. 1,38 ha unterhalb der darstellungsrelevanten Größe von 1,5 ha liegt. Eigenständige Flächennutzungen werden im Flächennutzungsplan erst ab dieser Größe dargestellt.
- zu 2: Bereits vor dem Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 wurde geprüft, ob der Teilbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“ entlassen werden könnte oder ob eine besondere Naturschutzwertigkeit dagegen spricht. Im Ergebnis der Prüfung ist folgendes festgestellt worden. Die Flächen wurden von der Deutschen Bahn beim Ausbau der Bahnanlagen als Lager für Materialien, Schotter und Bodenaushub genutzt und dadurch in ihren Funktionen beeinträchtigt. Aufgrund dieser Funktionsbeeinträchtigung sowie wegen ihrer isolierten Lage zwischen Hauptstrecke der Deutschen Bahn und gewerblich genutzten Flächen, wurde nach Einschätzung des Fachdienstes Umwelt eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz als möglich erachtet.

- zu 3: Die im westlichen Teil des Plangebietes liegende bisher unbebaute Fläche wird für die Ansiedelung des großflächigen Möbelmarktes benötigt. Aus diesem Grund hat die Landeshauptstadt Schwerin ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes „Siebendorfer Moor“ durchgeführt. Das Verfahren ist abgeschlossen. Die geänderte Schutzgebietsverordnung wurde am 13.06.2025 bekannt gemacht.
- zu 4. Die aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassene Teilfläche ist von geringer Größe. Im Osten wird sie von gewerblichen Anlagen flankiert. Im Westen verläuft die Hauptstrecke der Deutschen Bahn. Diese besteht an dieser Stelle aus fünf parallel verlaufenden Gleisen mit entsprechenden Fahrleitungsmasten, Fahrdrähten, Signal- und Beleuchtungsanlagen. Das Landschaftsbild wurde bislang stark durch diese technischen Anlagen und die Gewerbegebäude geprägt. Die Erweiterung der baulichen Fläche für den Möbelmarkt in Richtung Gleisanlage führt aus städtebaulicher Sicht zu keiner veränderten Situation im Landschaftsbild.
- zu 5. Im Umweltbericht sind die Pflanzqualitäten für Bäume festgelegt. Danach wird die Anpflanzung von Bäumen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3x verpflanzt und mit durchgehendem Leittrieb durchgeführt.
- zu 6. Aus städtebaulicher Sicht ist die ortsbildverbessernde Wirkung, die durch die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen erzielt wird, als ausreichend zu beurteilen. Die Stellplatzanlage wird dadurch im gewünschten Maß gegliedert. Die alternative Pflanzung von großkronigen Bäumen wurde geprüft, jedoch aus nachstehenden Gründen verworfen. Großkronige Bäume würden die Sicht auf die Fassaden und die Eingangsbereiche der Fachmärkte unangemessen verstellen und die Sicht auf dort vorhandene Werbung oder andere Informationen einschränken. Von großkronigen Bäumen können stärkere Gefahren für Kunden und deren parkende Fahrzeuge z.B. durch Abbrechen und Herunterfallen größerer Äste ausgehen. Insgesamt sind auch die Wachstumsbedingungen für großkronige Bäume innerhalb einer versiegelten Stellplatzanlage als nicht optimal einzustufen.
- zu 7. Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried ist die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Raumausstattungs- und Heimtextilienmarktes möglich. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Zielstellung zur Ansiedlung eines Möbelhauses mit bis zu 30.000 m². Die Verdreifachung der Verkaufsfläche des Möbelhauses hat einen Flächenbedarf zur Folge, der nur durch die Erweiterung des Plangeltungsbereiches gedeckt werden kann. Die notwendige Erweiterung wurde frühzeitig geprüft und bereits im Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans bei der Festlegung des Geltungsbereiches berücksichtigt. Die Verringerung der Grundfläche der Stellplatzanlage beispielsweise durch Errichtung einer Parkpalette würde nicht genug Reservefläche generieren, um beide Fachmärkte realisieren zu können.

Beschlussvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme Nr. 1 bis 4 werden nicht berücksichtigt.
Der Inhalt der Stellungnahme Nr. 5 wird berücksichtigt.
Die Inhalte der Stellungnahme Nr. 6 bis 7 werden nicht berücksichtigt.