SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 131 "MUESS-AN DEN LEWITZWIESEN"

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M 1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16, 17, 19 BauNVO)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
(BP1) — Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 BauNVO)

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

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PGR — Private Grünflächen

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen sowie der Bestimmung des jeweiligen Bezugspunktes) und der Bauweise (hier: Hausformen)
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Bestimmung des jeweiligen Bezugspunktes)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelbäume, die nach § 18 NatSchAG M-V oder nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin gesetzlich geschützt sind
LSG — Umgrenzung von Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes (hier: Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See")
B — Umgrenzung von Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes (hier: Biotop)

III. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

WA 1 — Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes
Flurgrenze
Flurstücksgrenzen
20/35 — Flurstücksnummern
+41,31 — Höhenpunkt (nachrichtlich vom Büro INROS LACKNER übernommen)
Bestandsbebauung
vorhandener Einzelbaum -Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser- (nachrichtlich vom Büro INROS LACKNER übernommen)
Verlauf der vorhandenen Baumkronentraufe (nachrichtlich vom Büro Umwelt & Planung übernommen)
künftige Leitungszone außerhalb des Plangebietes
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebietes (hier: Kompensationsmaßnahme 1 - Anlage einer Feldhecke)
LSG — Umgrenzung von Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes (hier: Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See")
B — Umgrenzung von Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes (hier: Biotop)
vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich)
vorhandene unterirdische Druckrohrleitung Schmutzwasser (nachrichtlich)
vorhandene unterirdische Elt.-Mittelspannungsleitung (nachrichtlich)
vorhandene unterirdische Elt.-Leitung 20 KV WEMAG (nachrichtlich)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.4 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Grundflächenzahl
Die privaten Grünflächen sind als Bestandteil der Grundstücksfläche in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einzubeziehen.

2.2 Der Bezugspunkt für die Ermittlung der jeweiligen Firsthöhe (FH) wird für die Teilgebiete WA1 bis WA3 des allgemeinen Wohngebietes wie folgt bestimmt:

Zuordnung des Bezugspunktes	Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN)
BP 1	42,50 m
BP 2	42,00 m
BP 3	41,50 m
BP 4	41,00 m
BP 5	40,50 m

2.3 Die Höhe baulicher Anlagen (hier: Zahl der Vollgeschosse) darf folgende Firsthöhe (FH), i. V. m. dem bestimmten Bezugspunkt, nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO):

Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH) über Bezugspunkt
II	9,00 m
III	13,50 m

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen und deren Überdachungen um 2 m zulässig.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist im Bereich zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und einer Tiefe von 3 m auf dem Baugrundstück, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Carports sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig, sofern von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen dienen der Nutzung als Hausgärten. Sie sind als begrünte, unversiegelte Fläche mit standortgerechter Bepflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Das Anpflanzen und die Pflege von Gartenpflanzen, Sträuchern und Bäumen im vorhandenen Boden sowie kleinere Maßnahmen zur üblichen Gartenpflege sind zulässig.

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

6.1 In dem Bereich der privaten Grünfläche sind bodeneingreifende Maßnahmen unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Bodenaushub, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, umfangreiche Geländeveränderungen, die Ablagerung von Gartenabfällen, Kompost, Schnittgut oder sonstigen Materialien sowie die Lagerung schwerer Materialien und das Befahren mit Maschinen oder Fahrzeugen. Kleinere, zur üblichen Gartenpflege gehörende Bodenveränderungen bleiben hiervon unberührt.

6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine durchgehende geschlossene Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu errichten. Die Einfriedung entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist in einem Mindestabstand von 1,50 m zum Stammfuß der südlich angrenzenden Bäume anzuordnen. Die Gründung der Zaunpfähle ist ausschließlich mittels Punktfundamenten zulässig.

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

7.1 Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück nördlich der Planstraße ein Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang auf dem Baugrundstück zu ersetzen. Pflanzqualität und Baumarten sind den örtlichen gärtnerischen Bestimmungen zu entnehmen.

7.2 Als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind bei Abgang auf dem Baugrundstück neu anzupflanzen und zu pflegen.

8. Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen für den Eingriff (Zuordnungsfestsetzung)
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

8.1 Kompensationsmaßnahme 1

Anlage einer Feldhecke
Auf dem Flurstück 12/14 (westlicher Teilbereich), Flur 2 der Gemarkung Mueß ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 5-reihige Feldhecke mit einer Länge von 66 m und einer Breite von 10 m anzupflanzen zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Planzeichnung zu entnehmen. Pflanzqualität, Baum- und Straucharten sowie einzuhaltende Abstände sind den Grünordnerischen Bestimmungen zu entnehmen.

8.2 Kompensationsmaßnahme 2

Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese
Auf dem Flurstücken 22, 37 und 38, Flur 4 der Gemarkung Neumühle ist auf einer Fläche von 6.341 m² dauerhaft eine Brachfläche mit der Nutzungsoption als Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Fläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Flächen sind frühestens ab dem 1. September, höchstens einmal jährlich, jedoch mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Mahd hat mit einem Messerbalken in einer Höhe von 10 cm über der Geländeoberkante zu erfolgen. Eine Düngung, Einsaat, ein Umbruch sowie sonstige Bodenbearbeitungen sind auszuschließen.

8.3 Kompensationsmaßnahme 3

Ökokonto SN-004 "Hangwald bei Mueß"
Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt die Abbuchung von 19.267 m² Kompensationsäquivalenten (KFÄ) aus dem Ökokonto SN-004 "Hangwald bei Mueß". Gegenstand der Maßnahme ist die Sicherung von Alt- und Totholzflächen durch einen dauerhaften Nutzungsverzicht im Wirtschaftswald.

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

1. Gestaltung von Grundstückszufahrten
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf maximal 4 m betragen.

2. Dachgestaltung
Dachflächen von Hauptgebäuden sind als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur matte, nicht reflektierende Materialien zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig.

3. Fassadengestaltung
Fassaden von Hauptgebäuden sind in Putz oder Klinker auszuführen. Eine Kombination ist dabei zulässig.

4. Einfriedung

4.1 Einfriedungen sind aus Holz, Metall, Feldsteinmauer oder als natürliche Hecke zu errichten. Eine Kombination ist dabei zulässig.

4.2 Einfriedungen innerhalb eines Bereichs von 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie dürfen maximal 1,50 m hoch sein.

5. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dach- und Fassadenflächen sind nur zulässig, wenn sie entweder in die Dach- oder Fassadenflächen integriert oder parallel zu diesen montiert werden. Die Oberflächen der Anlagen dürfen keine reflektierenden Eigenschaften aufweisen.

6. Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

7. Gestaltung von Freiflächen
Freiflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Das Bekiesen von Flächen und das Anlegen von Schotterflächen sind unzulässig.

8. Gestaltung der Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter
Im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebietes sind Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter durch Sichtschutzelemente oder eine Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen.

III Umweltbezogene Bestimmungen

1. Grünordnung

1.1 Die Obstbäume innerhalb des Plangebietes sind als Hochstämme mit einer Pflanzqualität von 10 - 12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen (m. B.) anzupflanzen. Zu verwenden sind die folgenden standortheimischen Baumarten.

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetschge	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy	Werdersche Braune	Williams Christ Birne
Mecklenburger Königsapfel	Wangenheim		Alexander Lucas
Pommerscher Krummstiel	Ersinger Frühe		Conferencebirne
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			
Kaiser Wilhelm			

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

1.2 Für die Anlage der Feldhecke sind die folgenden standortheimischen Baum- und Straucharten zu verwenden.

Sträucher, 2 x v., 60 - 100 cm, o. B.	Hochstamm, 12 - 14 cm STU., 3 x v., m. B.
- Hasel (*Corylus avellana*)	- Eiche (*Quercus robur*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)	- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)	- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)	
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)	
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)	

Der umlaufende Krautsaum ist mit 2 m auszubilden. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe beträgt 1 m und zwischen den Reihen 1,5 m. Hochstämme sind als Überhälter in der mittleren Reihe im Abstand von 15 m bis 20 m anzuordnen.
Für die Pflanzungen wird eine über drei Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

Artenschutz

2.1 Angepasstes Lichtmanagement
Im Bereich der Wohnbebauung, der Erschließungsstraßen sowie des Geh- und Radweges sind zur Begrenzung von Lichtimmissionen ausschließlich voll abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten mit kurzen Lichtmasten zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass das Licht unmittelbar auf die zu beleuchtenden Verkehrsflächen bzw. den Boden fällt und angrenzende oder geplante Gehölzbestände und Grünanlagen nicht direkt beleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel mit einer korrelierten Farbtemperatur von maximal 2.700 K zu verwenden. Leuchtmittel mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) sind unzulässig. Die Beleuchtungsstärke ist auf das für den jeweiligen Nutzungszweck erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

2.2 Errichten und Instandhalten eines temporären Amphibienzauns
Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist das Plangebiet umlaufend mit einem temporären Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Der Amphibienschutzzaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten funktionsfähig zu erhalten. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

2.3 Erschließungsbeginn außerhalb der Brutzeit
Die Baufeldfreimachung (Befahren und Entfernen der Vegetationsdecke) ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind die Baufläche zur Vermeidung einer Ansiedlung von Bodenbrütern ab dem 15. März bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd auf eine Vegetationshöhe von weniger als 5 cm bruttreu zu halten. Ein Brachliegen der Baufläche von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (1. März bis 31. August) ist unzulässig. Werden bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder deren Lebensstätten beeinträchtigt, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich zu unterbrechen. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren; ihre Entscheidung ist abzuwarten.

2.4 Errichten eines blickdichten Schutzzaunes
Vor Beginn der Bauarbeiten und der Brutzeperiode ist im Bereich der Maßnahme ein mindestens 2,00 m hoher, blickdichter und standsicherer Schutzzaun zu errichten. Dieser ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten.

2.5 Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)
Die Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen ist während der Bauausführung durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich zu benennen.

2.6 Sicherung einer artgerechten Grünlandbewirtschaftung mit Altgrasflächen (CEF-Maßnahme)
Auf den Flurstücken 12/14 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Mueß, ist das Grünland dauerhaft extensiv und unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Wachtelkönigs zu bewirtschaften. Jährlich sind bis zu fünf wechselnde Altgrasflächen oder -streifen mit jeweils ca. 2.000 m², insgesamt 10.000 m², zu belassen. Die Mahd der Altgrasflächen darf frühestens ab dem 1. August erfolgen. Die Lage der Altgrasflächen ist jährlich zu wechseln, dieselben Flächen dürfen nicht länger als zwei Jahre in Folge als Altgrasflächen belassen werden. Die Verpflichtung zur extensiven Grünlandbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Wachtelkönigs ist grundbuchlich zu sichern und durch entsprechende Regelungen im Pachtvertrag zwischen Eigentümer und Landwirt umzusetzen.

3. Boden

3.1 Bodendenkmalschutz
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen. Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind Sie als Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrabungen), so ist dies gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

3.2.2 Gemäß § 4 Abs. 1, 7 BBodSchG i. V. m. § 1 LBodSchG M-V besteht für jeden, der in den Boden eingreift, eine gesetzliche Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen. Unnötige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen stets zu vermeiden bzw. auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören u. a. Bodenschadverdichtungen und die Zerstörung der Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (u. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe.

3.3 Munitionsfunde
Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

IV Hinweise

1. Begriffsdefinition

1.1 Firsthöhe
Die Firsthöhe (FH) wird von dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.2 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 12.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.02.2025 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Anfrage vom 13.11.2024 beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. Nr. 1 BauGB am 19.03.2025 in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2025 über die Planung unterrichtet worden.

Der Hauptausschuss hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen 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 ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) 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.

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.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Schwerin, den _____ Siegel _____
Der Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am _____, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung, werden als richtig bescheinigt.

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

3. Die Bebauungsplansatzung, 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 der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Stadtanzeiger ortsüblich und auf dem zentralen Internetportal des Landes M-V (Bauleitplanserver) bekanntgemacht 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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 _____ den Bebauungsplan Nr. 131 "Mueß - An den Lewitzwiesen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

Landeshauptstadt
Schwerin

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. 131
"MUESS-AN DEN LEWITZWIESEN"
- ENTWURF -

Maßstab: 1:500