

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "KREBSFÖRDEN - GEWERBE- UND SONDERGEBIET GRABENSTRASSE"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die PlanVZ (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN		5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)		9. Darstellungen ohne Normcharakter	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Bäume, zu pflanzen	Bäume, zu erhalten	Flurstücknummern	Flurstücksgrenzen
Sonstiges Sondergebiet "Möbelfachmarkt" (§ 11 BauNVO)		Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Vermaßung, Angaben in Meter	18 m Abstand zur Bundesstraße B 106 gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FSiG)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		St Stellplätze (hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Abstellen von Fahrrädern)	Na Nebenanlagen	Bestandsbebauung	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)			
GRZ 0,9 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)		St Stellplätze (hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen und das Abstellen von Fahrrädern)		7. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) BauNVO)	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)		Na Nebenanlagen		FD Flachdach	
3. Bauweise (Überbaubare Grundstücksflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)				PD Pultdach	
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)				SD Satteldach	
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)				8. Sonstige Planzeichen	
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)				Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
4. Straßenverkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)				Straßenverkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen				Straßenbegrenzungslinie	
Straßenbegrenzungslinie				Ein- und Ausfahrt	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ENTWURF)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“

1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ sind Möbelfachmärkte mit mindestens 7.000 m² Verkaufsfläche und höchstens 10.000 m² Verkaufsfläche zulässig. (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind folgende Sortimente / Verkaufsflächen je Sortiment:

Kernsortiment	
Möbel (inkl. Küchen)	10.000 m ²
Nicht-zentrenrelevante Randsortimente	
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	430 m ²
- Teppiche (Roll- und Einzelware)	320 m ²
- Betten / Matratzen / Lattenroste	250 m ²
- Gartenartikel	250 m ²
- Elektrogeräte	75 m ²
- Bodenbeläge	50 m ²
- Pflanzgefäße / Terrakotta	50 m ²
- Tapeten	50 m ²
- Kinderwagen und -sitze	50 m ²
- Eisenwaren / Beschläge	30 m ²
- Rollstühle / Markisen	30 m ²
- Farben / Lacke	30 m ²
- Elektroinstallationsmaterial	20 m ²
- Maschinen / Werkzeuge	20 m ²
- Sanitärartikel	20 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Randsortimente darf 1.425 m² nicht überschreiten.

Zentrenrelevante Randsortimente

- Haushaltswaren, Glaswaren / Porzellan / Keramik	500 m ²
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	250 m ²
- Wohndekoraionsartikel	150 m ²
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wale	100 m ²
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen	100 m ²
- Elektrokleingeräte	50 m ²
- Spielwaren	50 m ²
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	30 m ²
- Geschenkartikel	30 m ²
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen	30 m ²
- Getränke	20 m ²
- Nahrungs- und Genussmittel	50 m ²

Die Summe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente darf 1.000 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Zulässig sind auch:

- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sind
- Anlagen und Einrichtungen für die Warenlagerung und -anlieferung, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind

1.2 Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

2.1 Die Oberkante eines Hauptgebäudes in dem Sonstigen Sondergebiet darf eine Höhe von 17,00 m über dem bestimmten unteren Bezugspunkt nach 2.2 nicht überschreiten.

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes in dem Sonstigen Sondergebiet darf durch untergeordnete Gebäudeteile um höchstens 2,00 m überschreiten.

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes in dem Sonstigen Sondergebiet darf durch gebäudetechnisch notwendige Anlagen sowie Werbeanlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden. Die Dachaufbauten und Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 20 v. H. der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

2.2 Der untere Bezugspunkt wird mit 42,50 m über HN76 bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden mehr als 50 m betragen darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

4.1 In dem Gewerbegebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.3 In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen und Stellplätze (St) zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Immissionsschutz - Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Außenbeleuchtung darf nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen.

5.2 Es darf keine Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

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

6.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgeeignete Laubgehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

6.2 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze bei Abgang artgleich zu ersetzen.

6.3 In dem Sonstigen Sondergebiet sind an der westlichen Baugriegelgrenze mindestens 4 Laubbäume nördlich der zu erhaltenden Baumreihe im Gewerbegebiet in Reihe zu pflanzen und zu pflegen.

Zwischen der östlichen Baugriegelgrenze und der östlichen Baugriegelgrenze sind mindestens 5 Laubbäume in Reihe zu pflanzen und zu pflegen. Für anzupflanzende Einzelbäume sind standortgeeignete Laubbäume zu verwenden; Pflanzqualität: Hochstamm 18-20 cm Stammumfang, 3 x versippt, mit Ballen und durchgehendem, dauerhaft zu erhaltendem Leittrieb. Die Bäume sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.

6.5 In dem Sonstigen Sondergebiet sind die nicht überbauten Flächen mit Rosen anzulegen. Es sind Kräuter- bzw. Blumenrasenmischungen zu verwenden.

6.6 In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 3.450 m² der Dachflächen eines Hauptgebäudes mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratdieschicht muss mindestens eine Höhe von 12 cm aufweisen.

6.7 In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 400 m² der Außenfassade eines Hauptgebäudes mit standortgereinigten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen. In dem Gewerbegebiet sind geschlossene Außenfassadenflächen eines Hauptgebäudes zu mindestens 50 v. H. mit standortgereinigten Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Nachstehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 116 werden den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet:

Kurzbezeichnung	Inhalt/Entwicklungsziel	Lage	Anteil (Flächenäquivalent)
Ökolo-Maßnahme (Inhaber/Verwalter)	Umstellung der Flächenbewirtschaftung von konventioneller auf ökologische Wirtschaftsweise auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche	Landeshauptstadt Schwerin, Groß Medewege, Flur 1, Flurstück 11/26	16.456 m ²
Magergras mit Hecke	Aufwertung des Biotop- und Lebensraumes für Tiere und Pflanzen auf bisheriger Ackerfläche durch Heckenpflanzung und Umwandlung in extensive Grünlandnutzung	Gemeinde Holthusen (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Lehmkuhlen, Flur 4, Flurstück 6	13.700 m ²
Naturwald Tessenow, Maßnahme LUP-045 (Landesforst Mecklenburg-Vorpommern)	Sicherung von Alt- und Totholzflächen im Wirtschaftswald, Aufgabe jedweder wirtschaftlicher Nutzung	Gemeinde Tessenow (Landkreis Ludwigslust-Parchim), Tessenow, Flur 2, Flurstücke 91 (flw.), 92 (flw.), 93 (flw.), 94 (flw.)	3.352 m ²

II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBOu M-V)

1. Die Dachneigung der zulässigen Pult- und Satteldächer in dem Gewerbegebiet darf 45° nicht überschreiten.

2. Die beleuchteten Oberflächen sind matt zu gestalten, um starke Reflexionen zu unterbinden.

3. Solaranlagen sind als Teil eines Gebäudes zulässig. Die Module auf flachgeneigten Dächern oder Flachdächern dürfen einen Neigungswinkel von 30° nicht überschreiten.

Auf begrünter Dachflächen sind Solaranlagen nur aufgeständert zu errichten.

III. Hinweise

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 "Krebsförden II" im Teilgebiet 1 werden mit dem Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstrasse" außer Kraft gesetzt.

2. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorangebiet.

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

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 unverändertem Zustand zu erhalten.

5. 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.

6. 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.

7. Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBOu M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBOu M-V) vom 18. April 2006 (GBl. M-V S. 102), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GBl. M-V S. 590) geändert wurde, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstrasse" 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 örtliche 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 Umweltauflage 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, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am örtlich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 13 Abs. 3 von einer Umweltauflage 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 hiermit 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 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilungs- 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

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 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilungs- 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

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 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilungs- 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



BEBAUUNGSPLAN NR. 116 "KREBSFÖRDEN - GEWERBE- UND SONDERGEBIET GRABENSTRASSE"

M. 1 : 1.000

JULI 2022