

# Satzung der Landeshauptstadt Schwerin über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"

TEIL A - PLANZEICHNUNG  
M 1:1000



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB  
SO Sonstiges Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB  
 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB  
 o Offene Bauweise  
 g Geschlossene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB  
  Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
  Private Straßenverkehrsflächen

### 5. Grünflächen und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a, b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB  
  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
- 7. Nachrichtliche Übernahme** § 9 (6) BauGB  
  Wald  
  geschützter Baum

### 8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers § 9 (1) 21 BauGB
  - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB
  - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung § 1 (4) BauNVO
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- Darstellung ohne Normcharakter
- ⊗ zukünftig entfallende Bäume
  - Flurstücksgrenze
  - Gebäudebestand, zukünftig entfallend

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - SO 1 ist ein Bau, Heimwerker- und Gartenmarkt zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 10.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente eines Bau- und Heimwerker- und Gartenmarktes zulässig.
      - Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge, Werkzeuge, Baumaschinen
      - Elektrikinstallationsmaterial, Sanitärbedarf, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten
      - Bodenbeläge, Teppichböden (Auslegware), Rollböden, Markisen
      - Kamine, Kachelöfen, Brennstoffe, Mineralwollezeugnisse, KIZ - Zubehör
      - Gartenbedarf, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, Holz
 Auf max. 700 m<sup>2</sup> der festgesetzten Verkaufsfläche sind nachstehende branchenübliche Randsortimente zulässig.
      - Leuchten, Gardinen, Dekorationsstoffe, Künstler- und Hobbyfarben
      - Regalsysteme, Korb- und Flechtwaren, Fahrräder und Zubehör
    - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel - SO 2 sind ein SB - Verbrauchermarkt, ein Sportfachmarkt, ein Möbelfachmarkt sowie als untergeordnete Nutzungen gastronomische und sportliche Zwecke dienende Einrichtungen zulässig.
      - Sportfachmarkt**  
 Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 2.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente zulässig.
        - Sportgeräte, Sportausrüstungen, Sportbekleidung, Sportschuhe
        - Campingartikel, Kanus, Kajaks, Surfbretter, Tauchausrüstungen
        - Reiterzubehör, Sport- und Fahrräder nebst Zubehör
      - Möbelfachmarkt**  
 Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachstehende branchentypische Sortimente zulässig.
        - Wohnraummöbel, Schlafzimmerelemente, Jugendzimmerelemente, Esszimmerelemente
        - Küchenmöbel, Badezimmermöbel, Polstermöbel, Büromöbel, Klein-/Einzelmöbel
        - Tische, Stühle, Bänke, Teppichböden (Auslegware), Abgespante Teppiche
 Auf 5% der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche sind nachstehende branchenübliche Randsortimente zulässig.
        - Lampen / Leuchten, Haushaltswaren, Bilder und Rahmen, Heimtextilien, Boutiqueware
      - SB - Verbrauchermarkt**  
 Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nachfolgende Sortimente und Einrichtungen zulässig.
        - Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Pharmazeutische Artikel, Blumen, Zeitschriften) einschließlich Lebensmittel produzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer)
        - Zentrenrelevante Sortimente auf max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Die max. zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.  
 Im SO 1 ist ein Vollgeschoss zulässig.  
 Im SO 2 sind zwei Vollgeschosse zulässig.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
    - In der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.
    - Für die überbaubare Grundstücksfläche im SO 2 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.
    - Im Einmündungsbereich der Mettenheimer Straße in die Ludwigsluster Chaussee ist für die Eigenwerbung des Fachmarktzentrums außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbeplakal zulässig.
    - Im Bereich der Grundstückszufahrt an die Ludwigsluster Chaussee ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Zwecke der Werbung der im Fachmarktzentrum ansässigen Firmen ein Sammelaufsteller (Eurotafel) zulässig.
  - Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)  
 Innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Die Oberkante der Gebäude wird auf max. 11,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.  
 Bezugspunkt ist 61,5 m HN  
 Technische Dachaufbauten sind bis 3,00 m über der Oberkante der Gebäude zulässig.  
 Für den Werbeplakal wird eine max. Höhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den Sammelaufsteller wird eine max. Höhe von 6,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den Werbeplakal ist die Höhe des in der Ludwigsluster Chaussee verlaufenden Mittelstreifens, getotet zum Aufstellort der Werbeanlagen.

## II GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
  - Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein Klein Kroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe und einem Kronenansatz von mindestens 1,80 m, alle 4 m, in einem mindestens 1,50 m breiten und mindestens 30 m langen, insgesamt wasserdurchlässigen Pflanzstreifen zu pflanzen. Zwischen die Bäume sind Gehölzgruppen von je 5 standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Bäume, die nicht innerhalb der Stellplatzanlage gepflanzt werden können, sind innerhalb der Freiflächen im Baugebiet zu pflanzen.
  - In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche I (Westrand des Plangebietes) ist eine dreihellige Hecke aus 45 Bäumen als mindestens 250 cm hohe Heister und 450 mindestens 100 cm hohen Sträuchern zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher sowie Obstgehölze heimischer Obstsorten zu verwenden. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Anpflanzungsfläche sind in die Pflanzung einzubeziehen.
  - In der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche II (Nordrand des Plangebietes) sind 150 mindestens 100 cm hohe Sträucher zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. Die innerhalb der Anpflanzungsfläche vorhandenen Bäume sind in die Pflanzung einzubeziehen.
  - Innerhalb der Freiflächen im Baugebiet sind 15 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, auf einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, insgesamt wasserdurchlässigen Fläche zu pflanzen.
- Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
  - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme festgesetzt.  
 Umgestaltung des Waldes in eine Parklandschaft durch Rodung von Jungbestand unter Beibehaltung prägender Altbäume und Gehölzgruppen. Die Bestockung wird auf 50% des ursprünglichen Bestandes reduziert.
- Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
  - Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird die Anlage von standortgerechten Waldflächen im Umfang von 4,765 ha Grundfläche auf den Flurstücken 69 und 70, Flur 12, Gemarkung Kobrow den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft bei Umsetzung des Bebauungsplans zugeordnet.

## III BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Werbeanlagen**, § 9 Abs.4 BauGB, § 86 LBAuO M-V
    - Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
    - Werbeanlagen sind bis 3,0 m über Gebäudehöhe zulässig
    - Werbetafeln sind auf 10% der Fassadenfläche zulässig
    - Beleuchtung ist nur mit verdeckter Lichtquelle zulässig.
    - Werbeanlagen mit blinkendem oder bewegtem Licht und aus hoch glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.
  - Dachform**  
 Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Solaranlagen sind zulässig.
  - Stellplätze**  
 Die Befestigung der Oberfläche von Stellplätzen ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- IV Hinweise**
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.2.2 und 1.2.3 in der Fassung des seit dem 27.06.2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz" werden mit der 1. Änderung außer Kraft gesetzt. Die Planfassungen des alten und des geänderten Bebauungsplans werden zusammengeführt. Der Bebauungsplan vom 27.06.2014 wird durch die 1. Änderung ersetzt.
- 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 Bauauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Innerhalb der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kann aufgrund der ehemaligen vorläufigen Nutzung das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung einzustellen und der Munitionsbereinigungsdienst zu benachrichtigen.
- Ordnungswidrigkeiten**  
 Nach § 84 Abs.1, Nr.1 LBAuO 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 geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom ..... nachstehende Satzung über die im vereinfachten Verfahren aufgestellte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. „63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

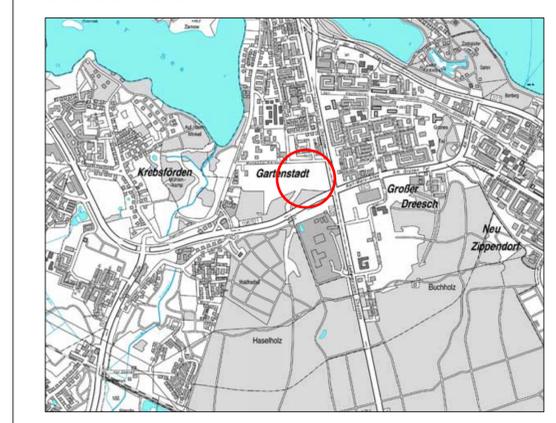
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Hauptausschusses vom 01.09.2015 aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.09.2015 erfolgt.  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom 21.07.2015 beteiligt worden.  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 23.09.2015 durchgeführt worden.  
 Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 abgesehen.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2015 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 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und 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.

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 .....  
 .....  
 Die Oberbürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.  
 Schwerin, den .....  
 .....  
 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 ausfertigt.  
 Schwerin, den .....  
 .....  
 Die Oberbürgermeisterin
- 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 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 .....  
 .....  
 Die Oberbürgermeisterin



## ÜBERSICHTSPLAN



## 1. Änderung B-Plan Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"