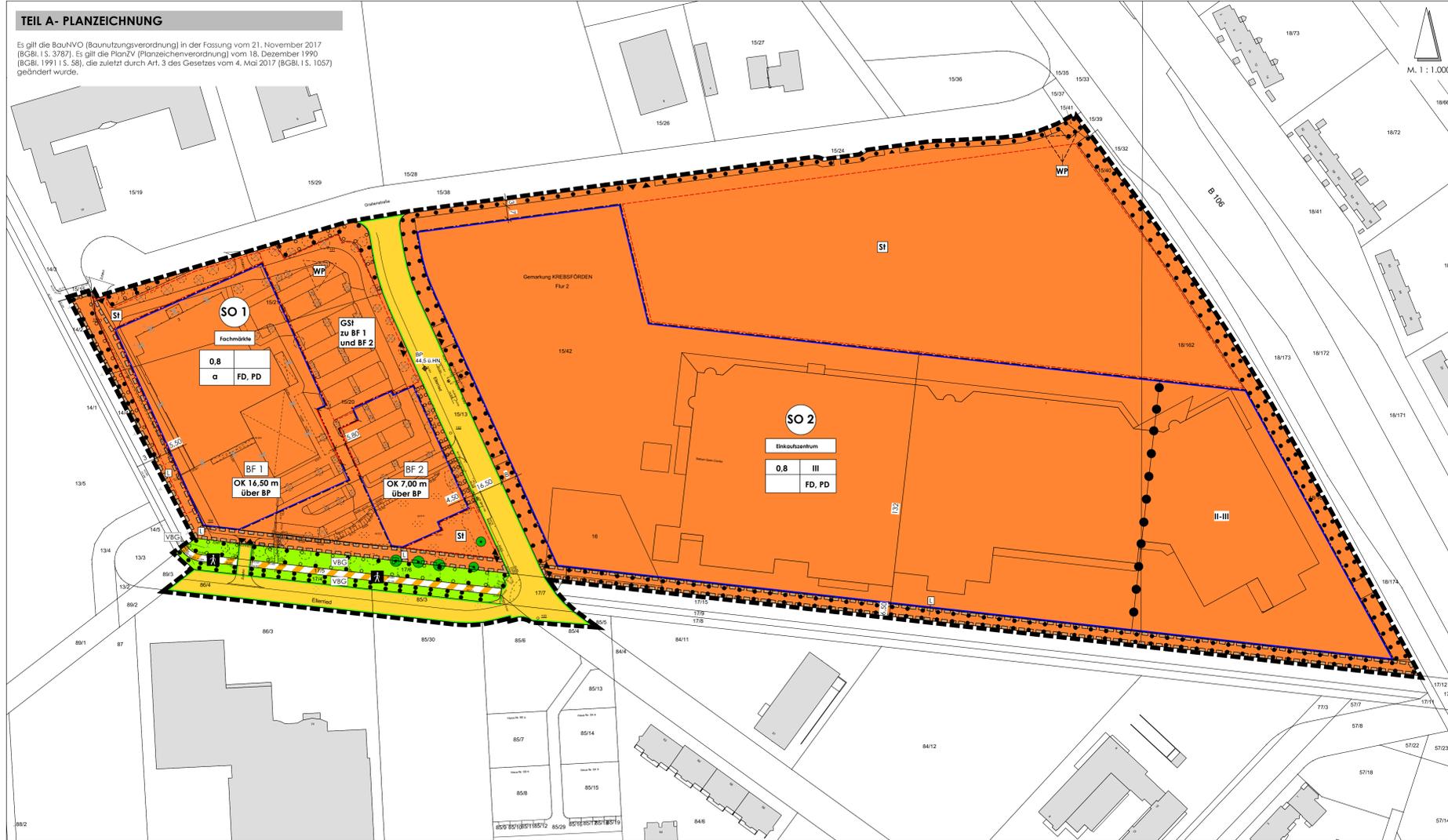


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 100 "KREBSFÖRDEN - SONDERGEBIET GRABENSTRASSE / ELLERIED"



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- SO 1 Sonstiges Sondergebiet "Fachmärkte" (§ 11 BauNVO)
 - SO 2 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - II - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - OK Höhe baulicher Anlagen / Oberkante Gebäude als Höchstmaß über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4. Straßenverkehrsflächen und Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Ein- und Ausfahrten
- 5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Verkehrsbegleitgrün (VBG)
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)**
- Teilungsrecht zugunsten von Versorgungsanlagen
- 7. Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO)**
- Anpflanzung von Bäumen
- 8. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**
- Bäume, zu erhalten
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 86 BauO, M-V)**
- FD Flachdach
 - PD Pultdach

- 10. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauNVO)
- SI Stellplätze
 - GSi Gemeinschaftsstellplätze
- WP Werbeflyon
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art und Maß der baulichen Nutzung)
- 11. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Gebäude, vorhanden
 - Gebäude, künftig fortfallend
 - Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Vermessung, Angaben in Meter
 - Baum, künftig fortfallend
 - BF 1 Baufeld mit Nummerierung
 - BP Bezugspunkt GHN

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Fachmärkte“**
- Das sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
- Zulässig sind:
- 1.1.1 Möbelmarkt in der Baufläche BF 1**
- Die Verkaufsfläche des Möbelmarktes darf 12.000 m² nicht überschreiten.
- Es sind folgende Sortimente zulässig:
- Kernsortimente**
- Zulässig ist folgendes Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von höchstens 9.275 m²:
- Möbel aller Art, Küchenmöbel inklusive eingebaute Elektrogeräte, Gartenmöbel
- Nicht zentrenrelevante Randsortimente**
- Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.425 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:
- Bettwaren, Matratzen, Latenroste 250 m²
 - Elektronikgeräte 75 m²
 - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel 430 m²
 - Teppiche (Roll- und Einzelware) 300 m²
 - Bodenbeläge 50 m²
 - Kinderwagen und -stühle 50 m²
 - Pflanzengefäße, Terrakotta, Pflanzen 50 m²
 - Eisenwaren und Beschläge 30 m²
 - Farben und Lacke 30 m²
 - Elektroinstallationsmaterial 20 m²
 - Maschinen und Werkzeuge 20 m²
 - Rollböden und Markisen 30 m²
 - Sanitärartikel 20 m²
 - Tapeten 50 m²
- Zentrenrelevante Randsortimente**
- Zulässig sind folgende zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:
- Gardinen, Dekostoffe 180 m²
 - Glaswaren, Porzellan, Keramik 400 m²
 - Kunstgewerbe, Bilder, Bilderarmen 100 m²
 - Haartextilien 400 m²
 - Haushaltswaren 220 m²
 - Wohndekorationartikel 150 m²
 - Elektronikgeräte 50 m²
 - Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Wolle, Meterware 100 m²
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren 50 m²
 - Spielwaren 50 m²
 - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumenpflanze, Vasen 30 m²
 - Gehäufte 20 m²
 - Nahrungs- und Genussmittel 50 m²
- Innenhalb des Möbelmarktes sind auch Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschäftsfläche von höchstens 200 m² zulässig.
- 1.1.2 Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt in der Baufläche BF 2**
- Die Verkaufsfläche des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes darf 2.500 m² nicht überschreiten.
- Es sind folgende Sortimente zulässig:
- Nicht zentrenrelevante Sortimente**
- Zulässig sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.100 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:
- Bodenbeläge, Parkett, Laminat, PVC 750 m²
 - Teppiche, Roll- und Einzelware 120 m²
 - Tapeten 180 m²
 - Bettwaren, Matratzen, Latenroste 240 m²
 - Rollböden, Markisen, Gardinenanlagen 160 m²
 - Farben, Lacke 130 m²
 - Baumöl, Badpflege 180 m²
 - Sanitärzubehör, Armaturen, Duschkabinen 60 m²
 - Eisenwaren, Beschläge 200 m²
 - Maschinen, Werkzeuge 80 m²
- Zentrenrelevante Sortimente**
- Zulässig sind folgende zentrenrelevante Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² als Höchstmaß. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:
- Haartextilien 130 m²
 - Gardinen, Dekostoffe 200 m²
 - Glaswaren, Porzellan, Keramik 30 m²
 - Wohndekorationartikel, Bilder 40 m²
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentrum“**
- Das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von klein- und großflächigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 26.000 m².
- 1.2.1 Innenhalb des Einkaufszentrums sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 19.200 m² als Höchstmaß zulässig.
- 1.2.2 Innenhalb des Einkaufszentrums ist unter Anwendung der Textziffer 1.2.1 ein SB-Warenhaus inklusive Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10.800 m² zulässig.
- 1.2.3 Innenhalb des Einkaufszentrums sind unter Anwendung der Textziffer 1.2.1 weitere groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit nachstehenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dabei dürfen die nachstehenden Sortimente die folgenden Verkaufsflächenobergrenzen jeweils nicht überschreiten:
- Nahrungs- und Genussmittel inklusive Tabakwaren / Gehäufte inklusive Spirituosen / Back- und Konditorewaren / Fleisch- und Metzgereiwaren 1.500 m²
 - Druckwaren / Körperpflegeartikel / Kosmetikartikel / Parfümwaren 1.000 m²
 - Apothekenwaren 250 m²
 - Topf- und Zimmerpflanzen / Blumen / Blumenpflanze / Vasen 250 m²
 - Zeitschriften / Bücher 1.000 m²
 - Bekleidung / Schuhe 6.500 m²
 - Leidwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme 1.000 m²
 - Bild- und Tonträger / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Computer und Zubehör / Elektrogeräte / Fotoartikel 4.000 m²
 - Papier / Büroartikel / Schreibwaren 750 m²
 - Optik / Augenoptik / Hörgeräte 150 m²
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren / Heimtextilien / Wohndekorationartikel 850 m²
 - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle 300 m²
 - Kunstartikel / Bastelzubehör / Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen 800 m²
 - Sportartikel / Sportkleidung / Sportbekleidung / Sportschuhe 1.000 m²
 - Spielwaren 2.000 m²
 - Telekommunikation und Zubehör 350 m²
 - Uhren / Schmuck 300 m²
- 1.2.4 Innenhalb des Einkaufszentrums sind auch groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Einzelne Einzelhandelsnutzungen dürfen eine Verkaufsfläche von 4.000 m² nicht überschreiten.
- 1.2.5 Innenhalb des Einkaufszentrums sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- 1.2.6 Innenhalb des Einkaufszentrums sind kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet SO 1 durch die Grundflächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3.0 Höhe baulicher Anlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1 Der Bebauungsplan (BP) für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet SO 1 (hier: OK über BP) wird mit 44,50 m über Normalhöhennull (GHN) bestimmt.
- 3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: OK über BP) im sonstigen Sondergebiet SO 1 darf für untergeordnete Gebäudebereiche (hier: Eingangsportal) und für notwendige gebäudetechnische Anlagen auf dem Dach um höchstens 4,00 m überschritten werden.
- 3.3 Die zulässige Höhe des neu zu errichtenden Werbeflyons (WP) im sonstigen Sondergebiet SO 1 darf 42 m über Bezugspunkt (BP) nicht überschreiten.
- 4.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 14, § 22 und § 23 BauNVO)
- 4.1 Die Länge der zulässigen Gebäude darf über 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4.2 Die festgesetzte Baulinie im Baufeld 2 darf für Fassaden- oder Tragwerkselemente mit einer Länge und Tiefe von höchstens 0,60 m überschritten werden.
- 4.3 Werbeflyone sind nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeflyon“ (WP) zulässig.

5.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskenngrößen L_{eq} nach DIN 45691:2004-12 „Geräuschkenngrößen“ weder tags noch nachts überschreiten:
- L_{eq} tags = 60 dB(A)
 - L_{eq} nachts = 45 dB(A)
- Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren, gemäß DIN 45691:2004-12, Abschnitt 5, nachzuweisen.

6.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauNVO)
- 6.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufeldes 2 (BF2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sollen standortgerechte, klein- und kompakt wachsende Laubbäume gepflanzt werden. Bei Abgang einzelner Bäume ist ein ordentlicher Ersatz durch Neupflanzung zu schaffen.
- 6.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mind. 45 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Bei Abgang einzelner Bäume und Sträucher ist ein ordentlicher Ersatz durch Neupflanzung zu schaffen.
- 6.3 Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer, kleinblütiger Laubbau in einer 12 cm großen Baumrinne auf dem Grundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang ordentlich zu ersetzen.

7.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
- Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
- Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind folgende Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen:
- 34 Nistplatzpaare in Form von mindestens 11 Sperlingskollernkästen für jeweils drei Sperlingsbrutpaare und ein Fledermauskasten.
- Das Anbringen der Nisthilfen soll an der Gebäudefassade des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes erfolgen. Der Fledermauskasten ist an der Südseite der Gebäudefassade des Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes in einem überdachten oder offenen Bereich anzubringen.

8.0 Vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauNVO

- Nachstehende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird den vorhabenbedingten Eingriffen (Rodung von Hecken) im sonstigen Sondergebiet SO 1 bei Umsetzung des Bebauungsplanes zugeordnet:
- Maßnahme: Renaturierung der vorhandenen, geschützten Hecke im Stadteil Neumühle an der Straße „Am Immensoff“ Lage zwischen „Am Immensoff“ und „Drosselstraße“**
- Auf dem Flurstück 559 der Flur 1 in der Gemarkung Neumühle ist die vorhandene Heckenabschnitt auf eine Fläche von ca. 850 qm durch Außenstöcksaaten und Neupflanzungen von Sträuchern zu renaturieren. Die Breite des zu renaturierenden Heckenabschnitts beträgt 8,0 m, die Länge ca. 106 m. Ein ursprünglich vorhandener Weidenabschnitt an der Nordseite (Breite 2 m) ist im Zuge der Hecken-Sanierung wiederanzubringen.
- Hinweise**
1. Die planungsgerechten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II“ im Teilgebiet 3 (EG-3) und im Teilgebiet 4 (EG-4) werden mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Elleried“ außer Kraft gesetzt.
2. Die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Regionalen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ vom 18.09.2017 gelistet.
3. Vermessungsmaßnahmen
- Abarbeiten von Gebäuden sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit, zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
4. Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmeverorgungsgebiet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO durch den Hauptauschuss am gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom beteiligt worden.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren wesentlichen Auswirkungen ist vom bis zum erfolgt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb dieses Zeitraumes zur Planung äußern kann. Die örtliche Bekanntmachung ist am erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauNVO abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptauschuss 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 BauNVO vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht folgerichtig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtverwaltung 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 Stadtverwaltung 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
- 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 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsmittel (§ 215 BauNVO) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauNVO) 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 96 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschließung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Elleried“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

